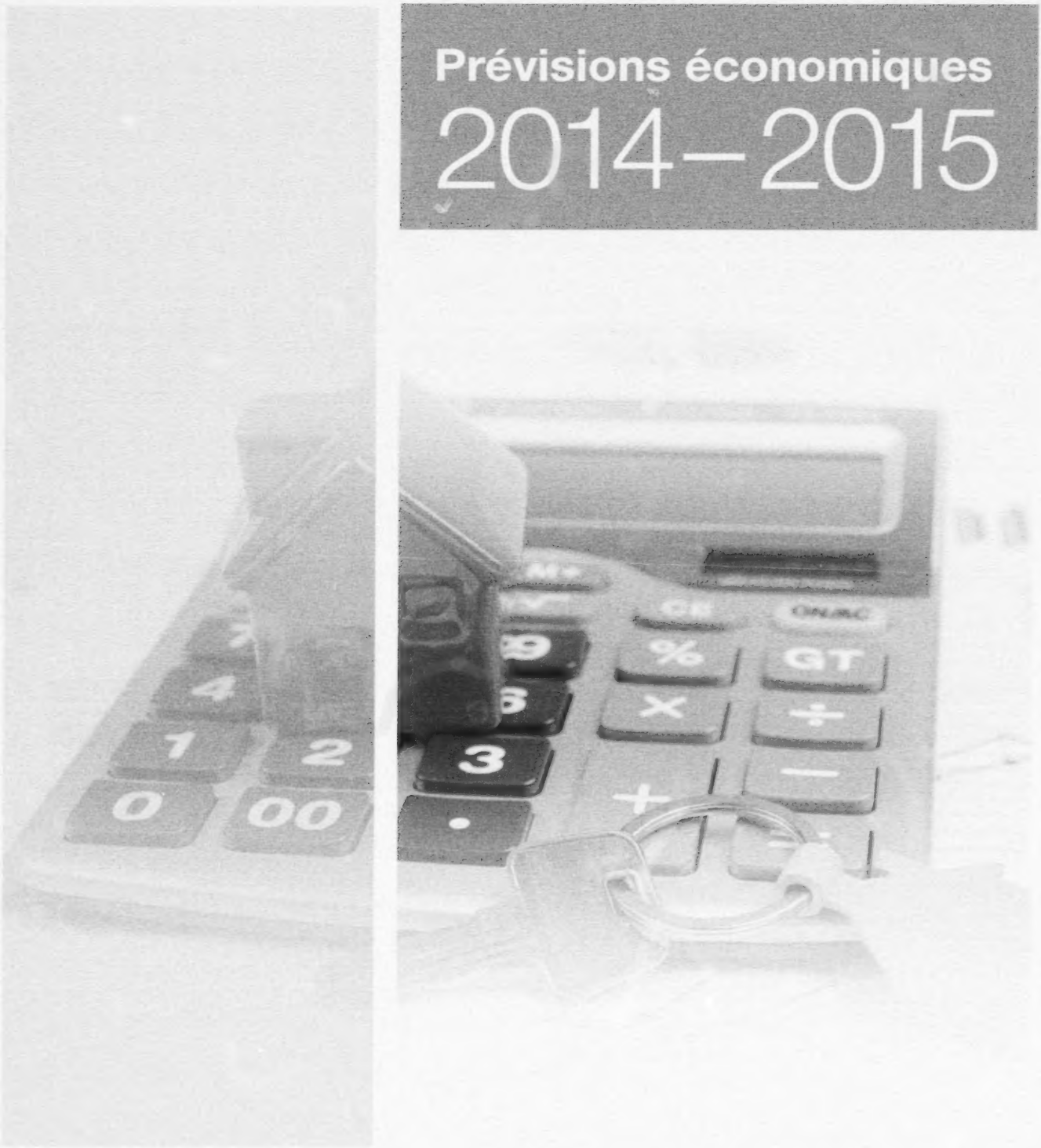
Prévisions économiques 2014–2015



APCHQ

Prévisions économiques 2014-2015 : Faits saillants

Considérant les tendances des mises en chantier résidentielles actuelles ainsi qu'un ensemble de facteurs, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit 38 000 mises en chantier en 2014, une hausse de 1 % par rapport à 2013. Pour 2015, cette tendance à la hausse devrait se renverser : 37 000 mises en chantier sont prévues, soit une baisse de 2,6 %.

L'APCHQ prévoit une progression modeste des mises en chantier dans un contexte où les signes d'un marché de l'habitation vigoureux sont absents. Malgré la faiblesse des taux d'intérêt, le ralentissement de la croissance économique, une création d'emplois chancelante davantage axée sur les emplois à temps partiel, la timide confiance des consommateurs et une faible croissance du nombre de ménages (qui s'explique entre autres par un solde migratoire moins important) viennent modérer l'activité de la construction d'habitations neuves. À ce climat s'ajoutent les effets du resserrement des conditions de l'assurance hypothécaire. L'APCHQ se doit aussi de souligner l'ensemble des obligations qui exercent des pressions accrues sur les coûts de construction, laissant moins de marge de manœuvre aux constructeurs d'habitations. Enfin, les niveaux d'inventaires attirent aussi l'attention, particulièrement dans un contexte où l'écoulement semble avoir ralenti dans les grands marchés au Québec.

Mises en chantier au Québec : prévisions APCHQ 2014 et 2015 - sommaire

	Propriétaire occupant					*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2013	13 144	2 835	1 121	311	17 411	11 779	8 081	487	37 758
2014 p	11 878	2 745	940	339	15 901	13 199	8 445	455	38 000
2015 p	11 415	2 500	850	325	15 090	12 955	8 755	200	37 000
Variation 2013-2014 p	-1 266	-90	-181	28	-1 510	1 420	364	-32	242
	-10 %	*-3 %*	*-16 %*	*9 %*	*-9 %*	*12 %*	*4 %*	*-6 %*	*1 %*
Variation 2014p-2015 p	-463	-245	-90	-13	-811	-244	310	-255	-1 000
	-4 %	*-9 %*	*-10 %*	*-4 %*	*-5 %*	*-2 %*	*4 %*	*-56 %*	*-2,6 %*
Répartition des mises en chantier									
2013	35 %	8 %	3 %	1 %	46 %	31 %	21 %	1 %	100 %
2014 p	31 %	7 %	2 %	1 %	42 %	35 %	22 %	1 %	100 %
2015 p	31 %	7 %	2 %	1 %	41 %	35 %	24 %	1 %	100 %

Source : Données des mises en chantier 2013 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement : Statistiques du logement au Canada – Construction résidentielle, Mises en chantier, achèvements, logements en construction, logements achevés récemment et non écoulés 2013, avril 2014

https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=55&itm=1&fr=1409944250293

Mises en chantier 2014 et 2015, prévisions de l'APCHQ

Pour 2014, l'APCHQ prévoit l'activité suivante : 15 901 habitations destinées aux propriétaires occupants, 13 199 copropriétés, 8 445 logements locatifs et 455 logements coopératifs. Cette production, après une année 2013 difficile marquée par un repli de plus de 20 % des mises en chantier, représente un gain modeste, quoique bienvenu, de 242 mises en chantier.

Le gain enregistré dans les mises en chantier de logements collectifs (ce qui inclut les copropriétés, les logements locatifs et les coopératives) devrait s'élever à 1 752, il serait toutefois compensé par une baisse de 1 510 mises en chantier d'habitations destinées aux propriétaires occupants (ce qui inclut les maisons individuelles, jumelées et en rangée). La hausse de 1 420 mises en chantier de copropriétés constitue plus de 86 % de l'augmentation des mises en chantier des logements collectifs, laquelle totalise 1 752. De plus, la hausse de 364 mises en chantier de logements locatifs est aussi une bonne nouvelle et représente plus de 20 % de la hausse des mises en chantier de logements collectifs. Notons que près de 84 % de la baisse des mises en chantier d'habitations destinées aux propriétaires occupants est attribuable au ralentissement de la construction des maisons individuelles : 1 266 habitations en moins sur une baisse totale de 1 510.

Pour 2015, l'APCHQ prévoit que 15 090 habitations destinées aux propriétaires occupants, 12 955 copropriétés, 8755 logements locatifs et 200 logements coopératifs devraient être mis en chantier. L'ensemble de cette activité marquera un léger repli après une année 2014 caractérisée par des gains modestes.

Plus de 80 % de la baisse prévue pour 2015 est attribuable à une réduction anticipée des mises en chantier d'habitations destinées aux propriétaires occupants : 811 habitations sur une diminution prévue de 1 000 habitations. Les 463 mises en chantier de maisons individuelles en moins représentent plus de 57 % de la baisse des mises en chantier de logements destinés aux propriétaires occupants. En ce qui concerne les logements collectifs, la hausse anticipée de 310 mises en chantier de logements locatifs ne devrait pas suffire à compenser les baisses de 244 mises en chantier de copropriétés et de 255 mises en chantier de logements coopératifs.

Il est à noter que la diminution des mises en chantier des maisons individuelles marquera un point tournant dans la popularité de ce type d'habitations. La proportion du total de ce type d'habitation passe de 35 % en 2013 à 31 % du total des mises en chantier en 2014 et 2015. Dès 2014, les logements destinés au marché de la copropriété constitueront l'essentiel des mises en chantier : après avoir représenté 31 % du total en 2013, la proportion de ce type d'habitations devrait représenter 35 % du total des mises en chantier en 2014 et 2015. Finalement, les mises en chantier destinées au marché locatif devraient constituer une part de plus en plus importante de l'activité, avec 21 %, 22 % et 24 % du total des mises en chantier pour les années 2013, 2014 et 2015 respectivement.

Climat économique

Démographie

Selon l'Institut de la statistique du Québec[1], en 2014, le nombre de ménages au Québec devrait augmenter de 39 445 (une hausse de 1,13 % par rapport à 2013) et de 39 471 en 2015 (une hausse de 1,12 %). La croissance du nombre de ménages est un facteur déterminant dans la demande de logements, et les projections indiquent que cette croissance fléchira au cours des années à venir. À compter de 2018, le taux de croissance du nombre de ménages devrait passer sous le seuil de 1 %.

De plus, les statistiques d'immigration[2] de 2013 révèlent que l'immigration internationale était en hausse, avec un solde migratoire international[3] de 45 883 pour l'année 2013; toutefois, on constate que 12 628 personnes ont quitté le Québec en 2013. Ainsi, le solde migratoire total (international et interprovincial) du Québec pour 2013 est de 33 255. Bien qu'il contribue à la croissance de la population, ce solde migratoire est moindre que celui de 41 000 (approximatif) observé annuellement entre 2008 et 2012.

Ainsi, bien que le nombre de ménages soit en croissance et que le solde migratoire soit positif, la croissance du nombre de ménages et l'apport de l'immigration ont été moins importants en 2013 que par le passé.

[1] Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Projections des ménages, Tableau de l'évolution du nombre de ménages, 2011-2016 Scénario A, Site consulté le 9 septembre 2014 http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/men_qc_14.htm

[2] Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 1961-2013, Site consulté le 2 septembre 2014 http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/601.htm

[3] Le solde migratoire est le nombre d'immigrants (entrants) moins le nombre d'émigrants (sortants).

Croissance économique

La croissance économique du Québec[4] devrait avoisiner 1,7 % à 1,8 % en 2014 et 1,8 % à 1,9 % en 2015, une croissance plus faible que ce qui est prévu pour l'Ontario et pour l'ensemble du Canada. Dans un contexte où la reprise des exportations devrait contribuer à insuffler un certain dynamisme à l'économie québécoise, la demande intérieure moins vigoureuse s'explique notamment par la réduction des dépenses des ménages et des investissements des entreprises. De plus, la priorité du gouvernement du Québec étant d'éliminer son déficit, on commence à constater une réduction de dépenses de programmes et des suppressions de postes, ce qui ne constitue évidemment pas une source de stimulation pour l'économie québécoise.

Création d'emplois et taux de chômage

La situation du Québec en matière de création d'emplois et de chômage est difficile. Les données de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada pour le mois d'août 2014 font état d'une augmentation de 20 000 emplois ou 0,5 % par rapport à août 2013. Les données indiquent que ce gain provient d'une augmentation de 51 300 emplois à temps partiel (+6,8 % par rapport à août 2013), le nombre d'emplois à temps plein ayant diminué de 31 300 (-1,0 % par rapport à août 2013)[5].

De plus, entre août 2013 et 2014, l'emploi en Ontario et au Canada ont crû à des taux de 0,2 % et de 0,5 % respectivement. Pour l'année 2014, la croissance de l'emploi au Québec devrait varier entre 0,3 % et 0,4 %. En 2015, les perspectives de croissance de l'emploi devraient s'améliorer, avec une croissance se situant autour de 1 %.

En août 2014, le taux de chômage au Québec s'est replié à 7,7 %, ce qui est supérieur cependant au taux canadien de 7 % et au taux ontarien de 7,4 %. Le taux de chômage pour l'année 2014 devrait avoisiner 7,6 % à 7,9 %. En 2015, la situation pourrait s'améliorer légèrement, avec un taux de chômage avoisinant les 7,8 %.

Confiance des consommateurs

Un sondage portant sur l'évolution de la confiance des consommateurs québécois en ce qui concerne la décision d'acquérir une propriété ou de réaliser un achat important révèle que moins de 50 % de la population estime que le moment est propice pour réaliser un achat important, tel que celui d'une propriété. En août 2014, ce pourcentage a diminué à 46,2 %. Ce niveau est légèrement inférieur à la moyenne des dix dernières années, qui se situait à 48,5 %[6].

Taux d'intérêt et conditions d'emprunt

En ce moment, au Canada, les emprunteurs bénéficient de taux d'intérêt stables et historiquement bas. Par exemple[7], le taux pour les prêts hypothécaires d'un an est de 3,14 % et est demeuré stable depuis un an. Le taux pour les prêts hypothécaires de trois ans est de 3,75 % et a diminué de 0,2 % depuis septembre 2013. Le taux pour les prêts hypothécaires de cinq ans est de 4,79 % et a diminué de 0,55 % depuis septembre 2013. Ces taux sont supérieurs à ceux pratiqués par les institutions financières qui se livrent une féroce compétition[8]. Le 3 septembre dernier, la Banque du Canada a laissé inchangé le taux cible de financement à 1 % et n'a pas laissé présager une intention de décréter une augmentation éventuelle des taux d'intérêt.

---

[4] Mesurée par la croissance du produit intérieur brut réel.

[5] Source : EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. Bulletin express sur le marché du travail, Le Québec en août 2014 http://www.edsc.gc.ca/fra/emplois/imt/publications/bulletins/qc/aou2014.shtml

[6] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. « Hausse de la confiance des consommateurs en août 2014 » http://www.fciq.ca/Nouvelles_economiques/ICC_Confiance_Conso_FR.html

[7] Taux en date du 27 août 2014. Source : BANQUE DU CANADA. « Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire – dix dernières années ». http://www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/taux-dinteret-au-canada/

[8] Par exemple, Cannex présente les taux hypothécaires offerts par les différentes institutions financières. https://www.cannex.com/canada/english/index.htm?https://www.cannex.com/canada/english/products_mort.htm

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a haussé ses primes et modifié certaines de ses règles touchant l'assurance prêt. Depuis le 1er mai 2014, la SCHL a majoré ses primes de 15 % en moyenne[9]. Depuis le 30 mai, la SCHL n'offre plus d'assurance prêt hypothécaire pour le financement de résidences secondaires, ni d'assurance prêt hypothécaire aux travailleurs autonomes sans confirmation de revenu par des tiers[10], et ce, bien que la SCHL ait indiqué que l'assurance destinée aux travailleurs autonome ne représente que 3 % de son volume de prêts assurés[11]. Pour l'APCHQ, de telles mesures érigent une barrière additionnelle à l'accès à la propriété.

De plus, il est à prévoir que d'autres modifications aux règles d'assurance prêts hypothécaires résidentiels pourraient survenir, à la suite des récentes propositions provisoires du Bureau du surintendant des institutions financières du Canada. L'APCHQ avait d'ailleurs fait part, dans une lettre adressée au Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), de ses réserves concernant de nouvelles restrictions proposées à l'assurance hypothécaire.

En un mot, après que la SCHL ait annoncé que la qualification des travailleurs autonomes serait plus difficile et que l'assurance hypothécaire ne serait plus accessible pour l'acquisition de résidences secondaires, il est question cette fois, dans le cadre d'une consultation du BSIF, de faire obstacle aux mises de fonds non traditionnelles comme celles que permettent les rabais du constructeur.

L'APCHQ est préoccupée par les effets de ces changements proposés, non seulement pour ce qui est des modalités, mais aussi compte tenu de l'effet cumulé de l'ensemble des changements dans un contexte où le marché résidentiel québécois est manifestement entré dans une phase de ralentissement. L'APCHQ a rappelé que les resserrements des règles hypothécaires mis en œuvre depuis 2008 ont eu pour effet de limiter l'accès à une première propriété, et que les projets en cours ne trouvent pas tous preneurs alors que les entreprises de construction deviennent plus prudentes pour ne pas fragiliser leur situation financière[12].

Perspectives d'accession à la propriété

On ne peut que réitérer le constat que l'accession à la propriété au Québec constitue toujours un défi. Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, publiées le 11 septembre 2013, révèlent que, bien qu'ayant progressé de 1,1 % depuis 2006, le taux de propriété au Québec, à 61,2 %, demeure inférieur à la moyenne canadienne, qui est de 69 %.

Toutefois, dans un contexte où les conditions d'emprunt sont plus restrictives et touchent plus spécifiquement les premiers acheteurs, qui disposent de mises de fonds plus modestes, les resserrements de l'assurance hypothécaire ont pour effet concret de restreindre l'accès à la propriété de nombreux ménages au Québec. L'APCHQ avait estimé que la réduction de la période d'amortissement maximale de 30 à 25 ans annoncée par la SCHL en 2012 avait eu pour effet de restreindre l'accès à la propriété de façon significative, en excluant potentiellement 38 700 ménages[13].

---

[9] Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Communiqué : Majoration des primes d'assurance prêt hypothécaire pour/ logements de propriétaires-occupants et immeubles locatifs comptant un à quatre logements – à compter du 1er mai 2014 https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/anre/anre_046.cfm

[10] Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Communiqué : Retrait des produits SCHL Résidence secondaire et SCHL Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers selon la méthode habituelle https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/anre/anre_047.cfm

[11] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. « Mot de l'économiste », juin 2014 http://www.fciq.ca/pdf/mot_economiste/me_062014_fr.pdf

[12] Source : APCHQ. « L'APCHQ s'oppose à de nouveaux freins aux règles de l'assurance hypothécaire » http://www.apchq.com/beauceappalaches/fr/services-economiques-vos-interets-dans-la-mire-l-apchq-s-oppose-aux-nouveaux-freins-des-regles-de-l-assurance-hypothecaire.html

[13] Le document « Prévisions économiques 2013-2014 » de l'APCHQ avait présenté un état de situation détaillé concernant les enjeux liés à l'accès à la propriété et notamment l'impact estimé du resserrement des critères d'assurance hypothécaire, qui équivalait à exclure 38 700 ménages québécois de l'accès à la propriété. http://www.apchq.com/beauceappalaches/files/provincial/migration7/_master/images/communiques-presse/previsions-economiques-2013-2014.pdf

Dans le cadre de ses représentations budgétaires 2014, l'APCHQ avait mis de l'avant des mesures de relance de l'économie qui incluaient notamment des mesures visant à favoriser l'accès à la propriété. L'APCHQ recommandait notamment au gouvernement de donner suite à l'engagement pris lors de la campagne électorale 2014 de mettre sur pied le Régime Épargne propriété (RÉP), qui visait à aider les premiers acheteurs à avoir accès à une mise de fonds en vue de l'achat d'une maison. L'Annexe 2 de ce document présente les modalités et impacts d'une telle mesure. L'APCHQ avait estimé que l'impact positif net d'une telle mesure sur les finances publiques du Québec varierait de 124 M$ à 159 M$ par année pendant six ans, soit des retombées totalisant de 744 M$ à 954 M$[14].

En plus de stimuler l'économie et de contribuer aux finances publiques, l'accès à la propriété engendre aussi un impact positif sur l'accumulation de valeur nette pour les ménages propriétaires. Des données provenant de l'Enquête sur la sécurité financière 2012 de Statistique Canada révèlent qu'en 2012, la valeur nette de l'ensemble des ménages propriétaires (avec et sans hypothèques) s'élevait à 337 600 $, ce qui se compare très favorablement à la valeur nette de 18 000 $ des ménages locataires. L'Annexe 3 de ce document présente davantage d'information sur cette question.

État de l'inventaire de logements

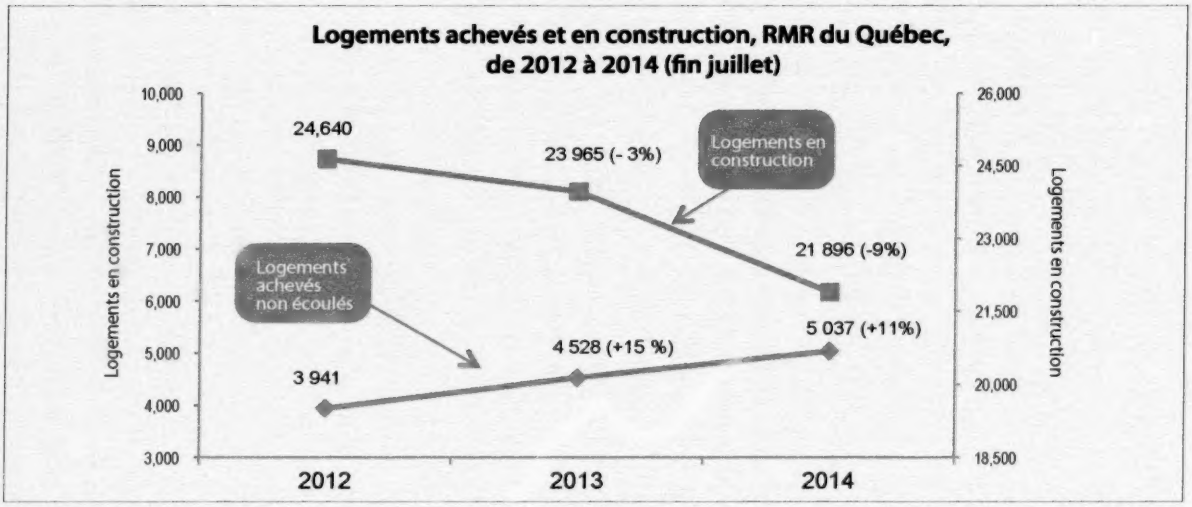
À la lumière des données du marché de l'habitation du deuxième trimestre 2014, la situation de l'inventaire de logements et en particulier du volume d'écoulement des propriétés sur le marché, bien que globalement positive, soulève certaines craintes en ce qui concerne le marché des copropriétés.

À la fin de juillet 2014, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal, Gatineau, Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, il y avait 5 037 unités[15] achevées mais non écoulées, soit 509 unités (environ 11 %) de plus qu'en 2013 à pareille date. La situation de 2013 indiquait une augmentation de 587 unités (environ 15 %) comparativement à 2012 à la même date.

Afin d'apprécier le niveau de pression dans le marché, ces inventaires doivent être examinés en tenant compte des logements en construction qui viendront s'y ajouter. En comparant la situation des années 2012, 2013 et 2014 à la fin du mois de juillet, on constate que le niveau des logements en construction, après avoir connu une baisse de 3 % entre 2012 et 2013, a diminué de 9 % entre 2013 et 2014, et ce, même si le niveau des logements achevés mais non écoulés a augmenté de 15 % entre 2012 et 2013, et de 11 % entre 2013 et 2014. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des logements achevés non écoulés et celle des logements en construction entre 2012 et 2014.

[14] L'ensemble des mesures proposées par l'APCHQ sont incluses dans le document « Consultations budgétaires 2014-2015 », disponible à : http://www.apchq.com/montreal/files/provincial/pdf/press-release/consultations-prebudgetaires-2014-15-remarques-recommandations- APCHQ_2013_12_10.pdf

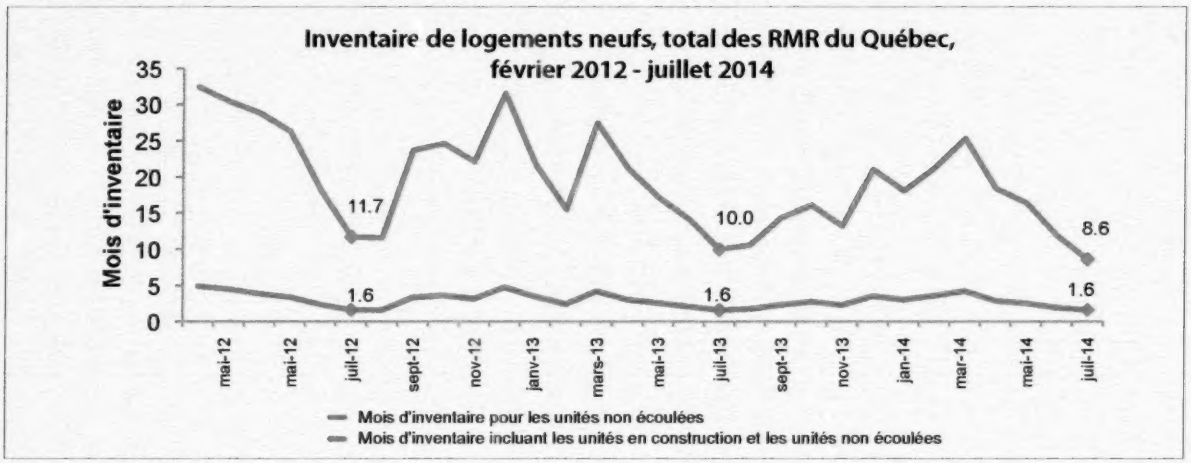
[15] Ce qui comprend les maisons individuelles, jumelées et en rangée pour propriétaires occupants et les copropriétés.



Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Bulletin mensuel d'information sur le logement, mars 2012 à août 2014, tableaux H5-1 à H5-8, I3-1 et I8-1.

En tenant compte de l'écoulement de l'ensemble des propriétés sur le marché et en particulier de la durée de l'inventaire pour l'ensemble des propriétés[16], on constate que les constructeurs d'habitations neuves ont, somme toute, fait preuve de discipline. À partir des données portant sur les principaux marchés du Québec[17], on constate que la durée de l'inventaire pour les unités non écoulées est relativement stable à la fin juillet 2014, soit 1,6 mois d'inventaire. Ce chiffre est demeuré stable depuis 2012.

En ajoutant les unités en construction aux unités non écoulées, on ajoute 7 mois à la durée de l'inventaire, qui passe de 1,6 mois à 8,6 mois à la fin juillet 2014. Il est toutefois intéressant de constater que lorsqu'on examine les données depuis 2012, la tendance est à la baisse. À la fin juillet 2012, la durée de l'inventaire était de 11,7 mois; à la fin juillet 2013, la durée de l'inventaire était de 10 mois (une baisse de 1,7 mois); et la durée de 8,6 mois observée à la fin juillet 2014 représente une baisse de 1,4 mois de la durée de l'inventaire en comparaison à juillet 2013. Le graphique ci-dessous présente ces tendances.



Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Bulletin mensuel d'information sur le logement, mars 2012 à août 2014, tableaux H5-1 à H5-8, I3-1 et I8-1.

Note : Les durées d'inventaire moyennes pour les RMR ont été estimées par l'APCHQ et peuvent différer des données publiées par la SCHL.

[16] L'ensemble des mesures proposées par l'APCHQ sont incluses dans le document « Consultations budgétaires 2014-2015 », disponible à : http://www.apchq.com/montreal/files/provincial/pdf/press-release/consultations-prebudgetaires-2014-15-remarques-recommandations-APCHQ_2013_12_10.pdf

[17] Ce qui comprend les maisons individuelles, jumelées et en rangée pour propriétaires occupants et les copropriétés.

Lorsqu'on examine les marchés individuellement, on constate que la situation est plus nuancée. La durée de l'inventaire a en effet diminué dans certains marchés et augmenté dans d'autres. De plus, la situation diffère selon le type d'habitations : la durée de l'inventaire a diminué globalement pour les maisons individuelles, mais dans l'ensemble, s'est accrue pour les logements collectifs.

La moyenne de la durée de l'inventaire des maisons individuelles dans les cinq RMR du Québec est passée de 5,1 mois en 2013 à 4,2 mois en 2014, une diminution de 0,9 mois, à l'exception des RMR de Québec et de Saguenay (où la durée a augmenté de 0,3 et 0,7 mois respectivement). La durée a diminué dans les quatre autres RMR. Au Québec, sauf dans les RMR de Québec et de Saguenay, la situation se compare avantageusement à celle de la RMR de Toronto, où la durée de l'inventaire s'est allongée de 7,8 mois, passant de 3,3 mois à 11,1 mois. Par contre, la durée de l'inventaire dans la RMR de Vancouver, qui est passée de 9,3 mois à 5,9 mois, a diminué de 3,4 mois, une baisse plus marquée que celle observée au Québec.

À la fin du deuxième trimestre de 2014, on dénombrait 15 110 logements en copropriété en construction, soit 55 % des unités en construction au Québec. Ce total représente une baisse de1 431 unités (9 %) par rapport à la même date en 2013. Cette diminution contraste avec la progression de 2 % enregistrée à la fin du deuxième trimestre de 2013 alors que les 15 519 copropriétés en construction représentaient 321 unités de plus, soit une hausse de 2 % par rapport à 2012. Ainsi, même si les copropriétés représentent une plus grande proportion de l'inventaire de logements de 2014, on constate que le nombre d'unités en construction a diminué depuis 2013.

Cette diminution du nombre d'unités de copropriétés en construction au Québec diffère de ce qui est observé en Ontario et en Colombie-Britannique : à la fin du deuxième trimestre de 2014, 63 352 copropriétés étaient en construction en Ontario et 20 182 unités étaient en construction en Colombie-Britannique, soit 9 % et 13 % de plus qu'à la même date en 2013 respectivement.

La durée de l'inventaire des logements collectifs (incluant les copropriétés) attire davantage l'attention. Pour les cinq RMR du Québec, on constate qu'elle est passée de 7 mois à 10,5 mois, une hausse de 3,5 mois entre juillet 2013 et juillet 2014. Dans toutes les RMR du Québec, sauf à Saguenay, les durées d'inventaire sont en hausse. On note que la durée de l'inventaire dans la RMR de Montréal est passée de 6,9 mois à 13,6 mois, une augmentation de 6,7 mois (toujours entre juillet 2013 et juillet 2014).

La durée d'inventaire de 13,6 mois à Montréal se compare moins favorablement à ce qui est observé à Toronto ou Vancouver, par exemple. En effet, dans la RMR de Toronto, cette durée est de 9,1 mois, et de 7,7 mois dans la RMR de Vancouver, et on note que les durées d'inventaire ont raccourci de 0,4 mois à Toronto et de 19,3 mois à Vancouver. Ainsi, la situation des inventaires de logements collectifs dans les RMR du Québec, et en particulier dans la RMR de Montréal, s'est détériorée en comparaison avec les autres grands marchés canadiens.

Cette augmentation des inventaires des unités de copropriétés fait de plus en plus partie de la réalité du marché au Québec en raison de la taille croissante des projets et des règles de financement. Toutefois, malgré un ajustement du côté de l'offre, qui s'est manifesté par une réduction des unités en construction, le ralentissement de l'écoulement a contribué à faire augmenter la durée des inventaires. En comparaison avec les autres grands marchés, la situation s'est détériorée dans les RMR du Québec.

Le taux d'écoulement constitue un facteur déterminant à surveiller afin d'apprécier avec justesse l'état de l'inventaire, et en particulier le niveau de production excédentaire. Les facteurs liés à la vigueur de la demande dans un contexte économique moins florissant – et en particulier en ce qui concerne l'accès à la propriété – expliquent essentiellement cette situation. Comme nous le verrons ci-dessous, le marché locatif constitue un débouché important pour les unités de copropriétés invendues.

Durée de l'inventaire en mois de logements nouvellement achevés mais non écoulés

	Maisons individuelles[1]			Logements collectifs[2]		
RMR	juillet 2013	juillet 2014	Variation	juillet 2013	juillet 2014	Variation
Montréal	5,8	4,2	-1,6	6,9	13,6	+6,7
Gatineau	5,0	4,2	-0,8	7,8	3,1	-4,7
Québec	3,1	3,4	+0,3	4,3	14,3	+10,0
Saguenay	5,4	6,1	+0,7	16,0	5,4	-10,6
Sherbrooke	8,0	5,5	-3,5	2,3	8,5	+6,2
Trois-Rivières	3,3	1,9	-1,4	4,4	18,3	+13,9
Moyenne	5,1	4,2	-0,9	7,0	10,5	+3,5
Toronto	3,3	11,1	+7,8	9,5	9,1	-0,4
Vancouver	9,3	5,9	-3,4	27,0	7,7	-19,3

Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Bulletin mensuel d'information sur le logement, juillet 2013 et juillet 2014, tableaux I3-1, I8-1 et I8-2.

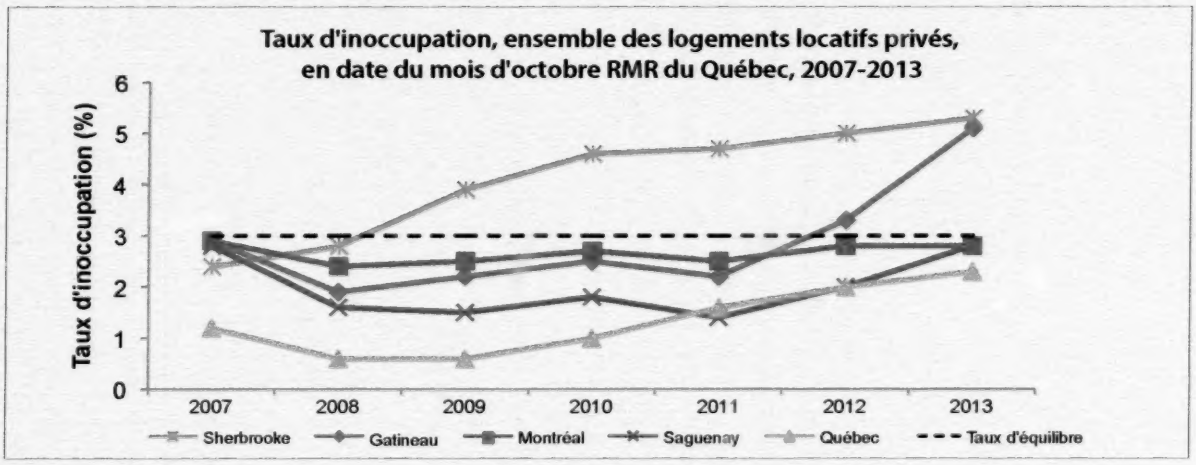
Notes : [1] Incluent les maisons individuelles et jumelées.

[2] Incluent les logements des propriétaires occupants et les copropriétés.

Marché locatif

Taux d'inoccupation

En ce qui concerne les taux d'inoccupation des logements, l'ensemble du Québec s'est rapproché du point d'équilibre de 3 %. Toutefois, la situation varie d'une RMR à l'autre : les RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke ont dépassé la barre des 3 % depuis quelques années, tandis que la RMR de Gatineau vient à peine de franchir ce cap en 2012. Les RMR de Montréal, Québec et Saguenay demeurent dans une situation de pénurie, avec des taux d'inoccupation inférieurs à 3 %.



Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2013

Depuis une décennie, le secteur de l'habitation fait face à un environnement fiscal et réglementaire qui réduit fortement l'attrait pour l'investissement locatif. Jusqu'à récemment, les taux d'inoccupation ne parvenaient plus à signifier une possibilité de marché. Mais voilà qu'en 2013, la production de logements locatifs a atteint 7 759, soit 24 % des mises en chantier totales.

En 2012, les mises en chantier locatives représentaient 17 % du total. Entre 2012 et 2013, la croissance des mises en chantier locatives a été de 11 %, alors que l'ensemble des mises en chantier a décliné de plus de 20 %. Dans un contexte marqué par un accès à la propriété plus restreint et une croissance du nombre de ménages qui doivent se loger, la bonne tenue du marché locatif attire l'attention. Selon certains observateurs, le marché locatif est actif sans être en pleine ébullition. La demande d'appartements à louer est d'ailleurs soutenue, ce qui incite les promoteurs à se tourner vers ce type de projet[18].

Ainsi, compte tenu de ces conditions facilitantes et des 7 759 mises en chantier en 2013, l'APCHQ prévoit pour 2014 une production de 8 400 unités locatives, soit une hausse de 8 % par rapport à l'année 2013.

Les copropriétés offertes en location

Comme elles constituent une portion non négligeable de l'offre locative, il importe de noter le rôle joué par les copropriétés qui sont offertes en location, tant par des investisseurs qui les ont fait construire à cette fin que par ceux qui les offrent en location parce qu'ils n'arrivent pas à les vendre.

Dans la RMR de Montréal, à l'automne 2013, la SCHL dénombrait 502 408 unités de logements locatifs dans son univers d'enquête[19]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 141 673 unités et, de ce total, 17 198 étaient offertes en location, soit 12,1 % de l'univers des copropriétés ou encore l'équivalent de 3,4 % du parc de logements locatifs. Entre 2012 et 2013, 2 864 unités additionnelles de copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. Et, en 2012, 11 % des copropriétés étaient offertes en location.

Il est intéressant de noter qu'en 2013, 14 414 unités de copropriétés ont été écoulées dans la RMR de Montréal[20] : l'augmentation de 2 864 unités de copropriétés offertes en location observée entre 2012 et 2013 correspond à près de 20 % de ces nouvelles unités. Il importe de noter que les copropriétés offertes en location peuvent constituer une solution de rechange aux logements locatifs traditionnels, mais leurs loyers sont relativement plus élevés. Par exemple, dans la RMR de Montréal, le loyer mensuel moyen pour les copropriétés offertes en location était de 1 124 $, comparativement à 708 $ pour l'ensemble des loyers et 902 $ pour les logements situés dans des immeubles récents construits en 2000 ou après[21].

La RMR de Québec comptait, à l'automne 2013, 79 205 unités de logements locatifs[22]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 28 294 unités. De ce total, 2 806 étaient offertes en location, soit 9,9 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 3,5 % du parc de logements locatifs. Entre 2012 et 2013, 509 unités additionnelles de copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. En 2012, 9 % des copropriétés étaient offertes en location. On note aussi que, dans la RMR de Québec, 3 760 copropriétés ont été écoulées en 2013; cette augmentation de 509 copropriétés à louer correspond à près de 14 % des nouvelles unités.

Comme dans la RMR de Montréal, les copropriétés offertes en location à Québec commandent un loyer supérieur. Alors que le loyer mensuel moyen de l'ensemble des logements locatifs était de 726 $, et de 935 $ pour les logements situés dans des immeubles récents construits en 2000 ou après, le loyer mensuel moyen d'une copropriété offerte en location était de 958 $[23]. La différence de loyer entre un logement locatif récent et une copropriété est moins prononcée dans la RMR de Québec que dans la RMR de Montréal.

---

[18] Source : DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, « Point de vue économique », 27 août 2014 http://www.desjardins.com/ressources/pdf/pv140827f.pdf?resVer=1409141596000

[19] SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2013 Tableau 1.1.3 et Tableau 4.3.2 https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=79&itm=14&fr=1409847806454

[20] Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Québec – Logements pour propriétaires-occupants et en copropriété écoulés, selon le type de logements dans les régions métropolitaines de recensement, 2013, marchés visés Relevés des mises en chantier et achèvements, https://www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/fr/#TableMapChart/24/2/Qu%C3%A9bec

[21] SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2013, Tableau 1.2.2 et Tableau 4.1.3 https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=79&itm=14&fr=1409847806454

[22] SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec, automne 2013, Tableau 1.1.3 et Tableau 4.3.2 https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=94&itm=6&fr=1409849479379

[23] SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2013, Tableau 1.2.2 et Tableau 4.1.3 https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=79&itm=14&fr=1409847806454

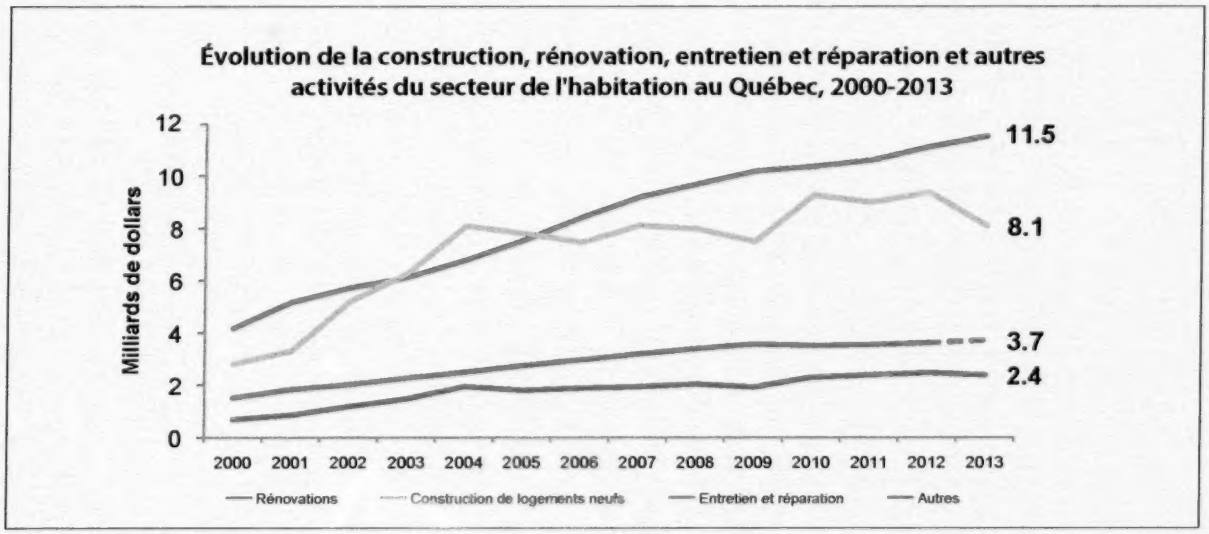
Marché de la revente

Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), à la fin de juillet 2014, 45 736 ventes ont été conclues, soit une diminution de 3 % par rapport à la même période l'année précédente. Cette baisse observée en juillet survient après une longue série de diminution des reventes[24]. Compte tenu d'un marché du travail hésitant, d'un solde migratoire qui s'est détérioré et d'autres changements aux règles hypothécaires, la FCIQ avait en juin 2014 révisé à la baisse ses prévisions pour l'année 2014. En tenant compte de ces révisions et des prévisions récentes d'institutions financières, le nombre de reventes en 2014 ne devrait pas dépasser 71 000 et la hausse des prix devrait avoisiner 1 %.

La rénovation résidentielle

Importance des activités de rénovation

Alors que le nombre de mises en chantier a fléchi en 2013 et a connu une croissance modeste en 2014, les investissements dans la rénovation et les dépenses d'entretien et de réparation ont connu une croissance soutenue au cours des dernières années. Il est intéressant de noter que les investissements en rénovation dépassent ceux destinés à la construction de logements neufs. Le graphique ci-dessous présente les tendances de ces composantes du secteur de l'habitation.



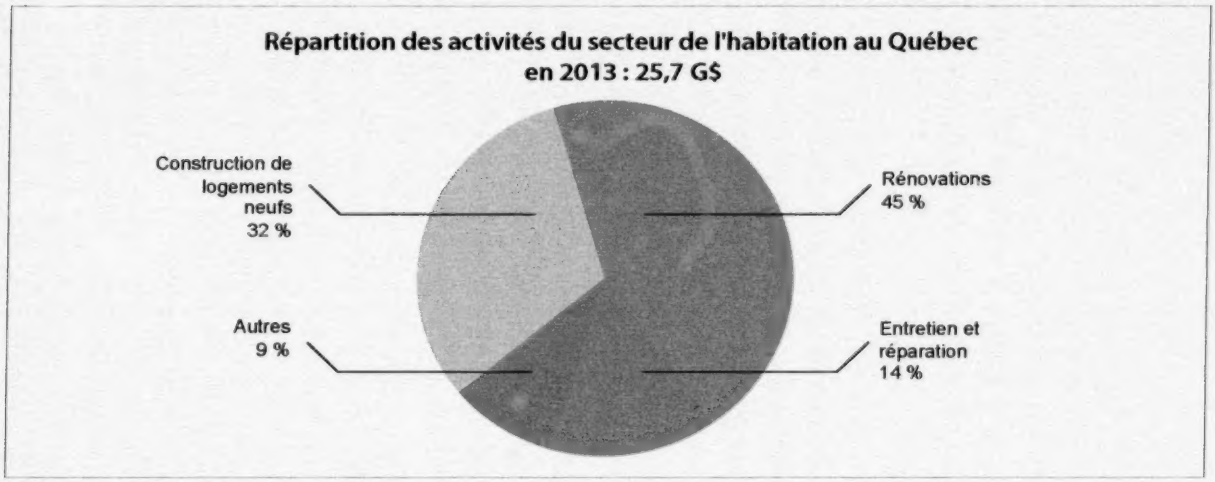
Sources :

STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014)

STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

[24] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Statistiques résidentielles Centris ® juillet 2014. Par exemple, le Baromètre du marché résidentiel du 2e trimestre 2014 rapporte que les baisses observées au deuxième trimestre de 2014 au Québec représentent la troisième baisse trimestrielle consécutive et la septième diminution au cours des huit derniers trimestres.

En 2013, les activités de rénovation, de réparation et d'entretien représentaient 59 % de la valeur totale du secteur de l'habitation, dont l'activité totale approchait les 26 G$. Au cours de la même année, la construction de logements neufs (excluant les maisons mobiles, chalets et dépenses de conversion) représentait 32 % de la valeur totale du secteur. L'activité de rénovation est répartie dans l'ensemble des territoires représentés par les associations régionales de l'APCHQ. L'Annexe 4 de ce document présente la répartition des activités de rénovation ainsi que la taille du marché de chacune des régions de l'APCHQ.



Sources :

Statistique Canada (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014)

Statistique Canada. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

Motivations et déterminants

Le vieillissement du parc résidentiel et la volonté des résidents d'y demeurer le plus longtemps possible expliquent cet accroissement des travaux de rénovation : ces travaux visent à maintenir les propriétés en bon état ou à adapter les lieux aux besoins d'une population vieillissante. De plus, la volonté des propriétaires d'améliorer l'apparence de leur propriété (la raison la plus fréquemment citée dans différents sondages), d'en augmenter la valeur dans le but de la revendre (une raison aussi fréquemment citée) ou encore d'améliorer leur maison au moment de l'achat s'ajoutent aussi aux motivations qui expliquent les investissements en rénovation.

Finalement, ajouter des pièces, moderniser les salles de bain et les cuisines, améliorer la performance énergétique, rendre la maison plus confortable ou encore intégrer de nouvelles technologies constituent d'autres raisons d'investir dans la rénovation. À long terme, les activités de rénovation et d'entretien se matérialisent dans le contexte d'un parc de logements vieillissant et des besoins d'entretien accrus. Un sondage réalisé par le groupe Houzz auprès des ménages canadiens a déterminé une série de motivations qui poussent à entreprendre des projets de rénovation en 2014 : l'amélioration de l'apparence, la préparation à la revente et le désir de rendre l'habitation plus fonctionnelle sont les plus fréquentes.

Motivations pour entreprendre des rénovations : Sondage Houzz 2014

Motivations	% des répondants
• Améliorer l'apparence	79 %
• Augmenter la valeur	60 %
• Rendre l'habitation plus fonctionnelle	59 %
• Améliorer/remplacer des appareils	45 %
• Améliorer l'organisation et le rangement	50 %
• Améliorer l'efficacité énergétique	50 %
• Changer la fonction d'une pièce	33 %
• Changement de mode de vie	17 %

Source : Houzz Canada. Transforming the Canadian Home: Findings from the 2014 Houzz & Home Survey
http://info.houzz.com/rs/houzz/images/2014_Houzz_Home_Canada.pdf

Marché des habitations existantes

À plus court terme, des facteurs conjoncturels liés au marché des habitations existantes peuvent avoir un effet sur la rénovation. La modération du marché de la revente assortie de perspectives de croissance de prix plus modestes et d'un nombre de reventes qui devrait demeurer stable en 2014 (par rapport à 2013) font partie de ces facteurs. Les perspectives d'appréciation de la valeur des propriétés seront vraisemblablement plus modestes.

Dans un tel climat, les ménages peuvent s'attendre à récupérer une portion moins élevée de leurs investissements en rénovation au moment de la revente, ce qui pourrait contribuer en partie à ralentir les activités de rénovation. Inversement, dans un marché plus lent, les vendeurs voudront se démarquer en préparant leurs propriétés à la revente en faisant effectuer des travaux. L'effet net de ces deux facteurs sur le marché de la rénovation reste difficile à estimer.

Crédits d'impôt à la rénovation

Comme mesures de stimulation économique, il importe de noter : le crédit d'impôt ÉcoRénov annoncé en octobre 2013 et le crédit LogiRénov annoncé en avril 2014. L'effet de ces crédits sur les activités de rénovation devrait se manifester principalement en 2014 et 2015[25].

Impacts prévus des programmes de crédit d'impôt du Québec

Crédit ÉcoRénov	Crédit LogiRénov
- 23 000 ménages : 1,1 % des propriétaires	- 220 000 ménages : 11 % des propriétaires
- Crédit moyen : 4 000 $	- Crédit moyen : 1 500 $
- Travaux moyens (estimés) : 24 400 $	- Travaux moyens (estimés) : 13 500 $
- Montant total des crédits : 96,5 M$	- Montant total des crédits : 330 M$
- Estimation des travaux effectués : 540 M$	- Estimation des travaux effectués : 3 G$
- 3 % des travaux de rénovation et entretien en 2014	- Programme pour 2014 et 2015, environ 7- 10 % année

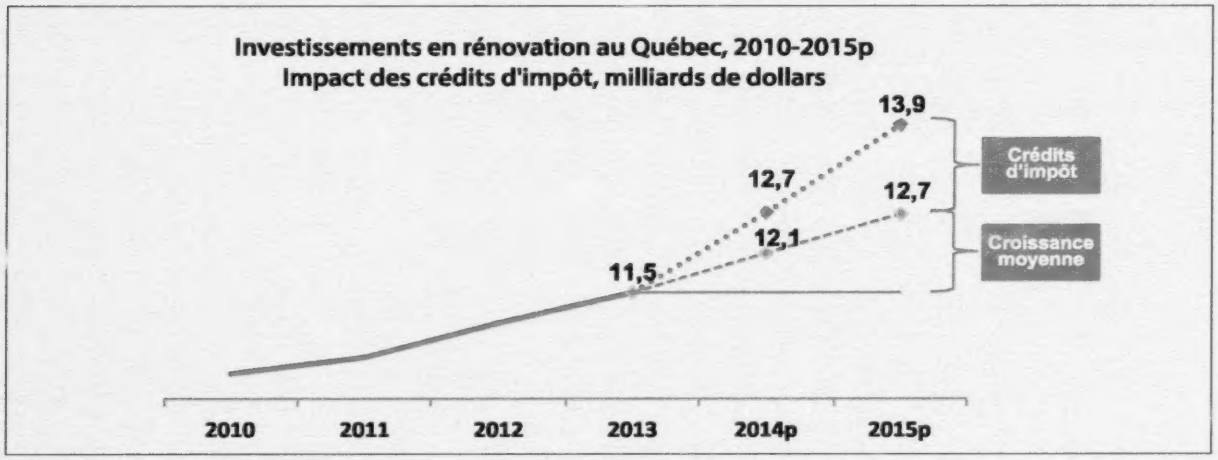
Sources : Crédit ÉcoRénov, Politique économique, Priorité emploi, 7 octobre 2013
http://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/administratives/politiques/politique_economique.pdf
MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC. Crédit LogiRénov : Bulletin d'information 2014-6, « Instauration du crédit d'impôt logirénov pour la rénovation résidentielle » : http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/bulletins/fr/BULFR_2014-6-f-b.pdf

[25] Le crédit ÉcoRénov devrait avoir un impact tout au long de l'année 2014 et au début de 2015. Bien que les travaux doivent être effectués en vertu d'une entente conclue après le 7 octobre 2013 et avant le 1er novembre 2014, pour l'année d'imposition 2014, les dépenses admissibles incluent les dépenses payées en 2014 ainsi que les dépenses payées dans les 120 premiers jours de 2015, au plus tard le 30 avril 2015. L'impact du crédit LogiRénov devrait se poursuivre au-delà de la date limite du 30 juin 2015, car les dépenses admissibles aux fins du crédit LogiRénov s'appliquent aux travaux réalisés en vertu d'une entente conclue après le 24 avril 2014 et avant le 1er juillet 2015. Les travaux devront être effectués (avec factures payées comme preuves à l'appui) avant le 1er janvier 2016 pour être admissibles.

L'introduction de ces deux mesures fiscales, dont l'impact total en 2014 et 2015 est estimé à environ 3,5 G$ ou environ 15 % par année de travaux additionnels (par rapport à la valeur totale des activités de rénovation)[26]. L'impact de ces mesures fiscales ajoutera à la croissance annuelle moyenne d'environ 4,8 % depuis 2006. Ainsi, ces mesures fiscales pourraient ajouter environ 5 % à la croissance annuelle des activités de rénovation.

Selon un sondage réalisé par l'APCHQ au printemps 2014, le crédit LogiRénov devrait contribuer à augmenter le chiffre d'affaires des rénovateurs[27]. Ainsi, 17 % des rénovateurs ont déjà noté un impact et près de 70 % des rénovateurs anticipent un impact positif sur leur chiffre d'affaires : 53 % des répondants s'attendent à une augmentation variant entre 5 % et 10 %; 9 % s'attendent à une augmentation variant entre 10 % et 15 %; et 7 % s'attendent à une augmentation variant entre 15 % et 20 %.

L'APCHQ s'attend à une croissance totale du marché de la rénovation au Québec de 10 % en 2014 et de 10 % en 2015. Ainsi, les investissements en rénovation, qui s'élevaient à 11,5 G$ en 2013, devraient atteindre 12,7 G$ en 2014 et 13,9 G$ en 2015. L'Annexe 5 de ce document illustre la répartition régionale d'un impact de 1 G$ sur les activités des territoires des associations régionales de l'APCHQ.



Sources :

STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014)

STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

Prévisions réalisés par l'APCHQ.

En ce qui concerne les dépenses en entretien et réparation, l'APCHQ prévoit qu'en 2014 et 2015, la croissance devrait aussi se poursuivre à un taux de 3 %, un rythme s'approchant de la moyenne de 3,4 % observée entre 2006 et 2012. Ainsi, en 2013, les dépenses en entretien et réparation devraient avoir augmenté de 1,5 % pour atteindre 3,7 G$, et augmenter de 2,5 % en 2014 pour atteindre 3,8 G$. Manifestement, l'augmentation de l'activité dans le secteur de la rénovation contribuera à la prospérité du secteur de l'habitation.

[26] Le taux de 15 % provient de la division de 3,5 G$ (travaux additionnels de 1,75 G$ par année attribuables aux crédits d'impôt annuel) par 11 G$ (valeur moyenne des investissements en rénovation au Québec en 2013). Un tel pourcentage d'augmentation repose sur l'hypothèse que l'ensemble des travaux prévus vont se réaliser et que la réalisation de ces travaux additionnels est exclusivement attribuable à la mise en œuvre des crédits d'impôt et qu'autrement ces travaux n'auraient pas été réalisés.

[27] Voir l'article intitulé : « Le crédit LogiRénov et ses impacts sur le marché de la rénovation. » par Jean Garon, dans le magazine Québec habitation, volume 31, no 4, août 2014. http://www.apchq.com/montreal/files/provincial/pdf/quebechabitation/qh-aout-2014.pdf

Prévisions économiques 2014-2015 : survol régional[28]

L'Annexe 1 de ce document contient une série de tableaux présentant les mises en chantier au Québec selon les territoires des 16 associations régionales de l'APCHQ pour 2013 et 2014[29]. L'évolution des tendances et la croissance de chacune de ces régions ont été prises en compte afin de projeter ce que pourraient être les niveaux de mises en chantier selon le mode d'occupation (propriétaire occupant, copropriété et locatif) et aussi selon le type d'habitation (maison individuelle, jumelée, en rangée, appartement et autres).

En plus de l'évolution des mises en chantier et des tendances du secteur de l'habitation, la croissance économique, l'évolution démographique et les circonstances régionales ont été prises en compte afin de moduler ces prévisions. De plus, dans certaines régions, le volume des mises en chantier étant relativement modeste par rapport à la taille de la région, une certaine prudence s'impose lorsque ces données sont examinées : une variation donnée aura un plus grand impact relatif dans une petite région qui connaît habituellement moins de mises en chantier. Les tendances projetées indiquent un ordre de grandeur quant à l'évolution relative des diverses régions mais ne peuvent nous permettre d'établir des niveaux précis d'activité. Les faits saillants, commentaires et observations régionales présentés ci-dessous portent sur un ensemble de régions représentant 85 % des mises en chantier prévues au Québec en 2014 et 2015.

Montréal métropolitain

En 2013, avec ses 14 750 mises en chantier, l'activité de la région du Montréal métropolitain représentait toujours la plus forte proportion des mises en chantier au Québec, avec 46 % du total. En 2014, avec ses 15 300 mises en chantier prévues, la part de cette région représentera 47 % du total; avec une croissance prévue de 17 %, elle devrait vivre un rattrapage après une année 2013 difficile.

Avec 9 100 mises en chantier prévues pour 2014 et 9 100 unités pour 2015, les copropriétés représenteraient toujours le type de constructions le plus important, avec une part approchant 60 % en 2014 et en 2015.

Avec 2 200 et 2 020 mises en chantier prévues en 2014 et 2015 respectivement, les habitations individuelles destinées aux propriétaires occupants diminueraient de 25 % et 8 % respectivement, et représenteraient environ 14 % et 13 % des mises en chantier en 2014 et en 2015.

Avec 2 500 et 2 875 mises en chantier prévues en 2014 et en 2015 respectivement, les logements locatifs connaîtraient une augmentation respective de de 7 % et 15 %. Il est intéressant de noter un certain regain de la production de logements locatifs dans la région de Montréal. Depuis l'automne 2012, le taux d'inoccupation se maintient à 2,8 %, sous le niveau d'équilibre de 3 %.

---

[28] Les régions font référence aux territoires représentés par les associations régionales de l'APCHQ. Il est à noter que les 16 régions de l'APCHQ ont un découpage géographique qui leur est propre et qui ne coïncide systématiquement pas avec le découpage des régions administratives du Québec ou des régions métropolitaines de recensement de Statistiques Canada. Afin d'élaborer les prévisions régionales présentées dans ce document, les données disponibles concernant les villes ou les agglomérations de recensement ont été fournies par la Société d'hypothèques et de logement. Selon les années, la couverture régionale peut changer, des données auparavant disponibles pour certaines villes constituant certaines régions de l'APCHQ peuvent ne plus l'être. De plus, les mises en chantier enregistrées dans les régions de l'APCHQ représentent environ 85 % du total des mises en chantier du Québec; 15 % des mises en chantier concernent des centres comptant moins de 10 000 habitants, ce qui tend à sous-estimer le niveau d'activité réel dans certaines régions.

[29] Il est à noter que les territoires de Lanaudière et de la Mauricie ont été fusionnés et sont représentés par une seule association régionale; les données sont toutefois présentées distinctement pour ces deux territoires.

La région du Montréal métropolitain de l'APCHQ, avec près de 30 % de la population du Québec, possède le plus vaste bassin d'accédants à la propriété et le plus faible taux de propriété (moins de 40 %, comparativement à 61,2 % pour l'ensemble du Québec), ce qui pourrait constituer un terreau fertile pour l'accès à la propriété. Toutefois, la situation est difficile compte tenu de la conjoncture économique actuelle et de la réduction du financement par le gouvernement du Québec de programmes municipaux d'habitation, notamment ceux destinés aux premiers acheteurs[30].

Région de Québec

En 2013, avec ses 4 779 mises en chantier, la région de Québec représentait toujours la deuxième en importance au Québec avec 15 % des mises en chantier. En 2014 et 2015, avec 4 977 et 4 769 mises en chantier prévues respectivement, la région de Québec devrait toujours maintenir sa deuxième position au classement des mises en chantier, avec 15 % du total des mises en chantier prévues pour cette période. Compte tenu de ces prévisions, la région de Québec devrait connaître une croissance de 4 % en 2014, mais une diminution de 4 % en 2015. Après une baisse des mises en chantier de 28 % en 2013 – une diminution plus prononcée que dans l'ensemble des régions –, la région de Québec devrait connaître une croissance supérieure à celle de l'ensemble des régions en 2014. La baisse prévue de 4 % pour 2015 sera semblable à celle prévue pour l'ensemble du Québec.

En 2014, on prévoit que le nombre de mises en chantier d'habitations destinées aux propriétaires occupants sera de 1 577 (32 % du total), un niveau à peine plus élevé que le nombre prévu de mises en chantier des copropriétés, qui est de 1 500 (30 % du total).

En 2015, les mises en chantier de copropriétés prévues devraient totaliser 1 425 (30 % du total) et se rapprocher des 1 444 (30 % du total) mises en chantier prévues d'habitations destinées aux propriétaires occupants. Ainsi, à Québec, après la densification observée à la suite d'une production appréciable de copropriétés, une diminution des mises en chantier de logements s'observera tant pour les copropriétés que pour les habitations destinées aux propriétaires occupants.

À l'instar de ce qui a été observé à Montréal et comme ce fut le cas en 2013, on constatera une hausse de l'activité dans le secteur locatif. En effet, 1 900 mises en chantier sont prévues en 2014 et 2015. Elles représenteront une part accrue de la construction d'habitations, avec respectivement 38 % et 39 % en 2014 et en 2015, des proportions nettement plus élevées que dans l'ensemble de la province de Québec (22 % en 2014 et 24 % en 2015). Compte tenu du taux d'inoccupation de 2,3 % observé en octobre 2013, qui s'établissait sous le taux d'équilibre de 3 %, cette production répond aux besoins du marché.

Avec la présence d'une université et de l'administration publique québécoise, l'économie de la région est fortement axée sur les services publics. Le marché de l'emploi, à l'instar de la situation économique régionale, se portait mieux dans le passé, ce qui donnait un certain élan au marché de l'habitation. Toutefois, le marché de l'habitation pourrait subir les contrecoups des réductions de dépenses publiques anticipées et des possibles réductions d'effectifs qui pourraient découler des prochains budgets du gouvernement du Québec.

[30] L'APCHQ avait d'ailleurs déploré cette décision dans un communiqué de presse, le 16 juillet 2014 : « Fin des programmes de subvention en matière d'habitation à Montréal - Selon l'APCHQ, il s'agit d'une décision décevante et incohérente. » http://www.apchq.com/montreal/fr/tous-les-communiques.html_fin-des-programmes-de-subvention-en-matiere-d-habitation-a-montreal16-07-201.html

Région de l'Outaouais

Avec 1 866 mises en chantier en 2013, la région de l'Outaouais représentait 6 % du total des mises en chantier au Québec. Avec 1 936 et 1 825 mises en chantier prévues pour 2014 et 2015, la région devrait se maintenir au troisième rang pour le nombre de mises en chantier. Compte tenu de ces prévisions, la région de l'Outaouais devrait connaître une hausse de 4 % en 2014, soit une hausse plus rapide que celle anticipée pour l'ensemble du Québec. En 2015, l'Outaouais devrait connaître une réduction de 6 %, une baisse plus importante que la moyenne québécoise.

Avec 700 mises en chantier prévues pour 2014 et 625 pour 2015 (une hausse de 13 % en 2014, suivie d'une baisse de 11 % en 2015), l'habitation destinée aux propriétaires occupants devrait continuer d'accaparer la plus grande proportion des mises en chantier de la région, avec 41 % pour les années 2014 et 2015.

En ce qui concerne la copropriété, les 700 mises en chantier prévues pour 2014 constituent une hausse de 13 % par rapport à 2013. Toutefois, en 2015, les 625 mises en chantier prévues représentent une baisse de 11 %. L'Outaouais devrait connaître des mouvements plus marqués, tant à la hausse qu'à la baisse, que l'ensemble du Québec en ce qui concerne la production de copropriétés.

Quant au secteur locatif, il devrait connaître une baisse de 38 % par rapport à 2013, avec 450 mises en chantier prévues pour 2014 et 2015, ce qui constitue encore un ajustement important par rapport à 2014. La stabilité prévue pour 2015 devrait apporter un peu de répit à la région. Le taux d'inoccupation dans la région était de 5,1 % en 2013, ce qui est supérieur au taux d'équilibre de 3 %. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs en Outaouais, qui comptaient pour plus de 30 % de l'ensemble des mises en chantier en 2013, devraient représenter 23 % et 25 % de l'ensemble en 2014 et 2015, une proportion similaire à l'ensemble du Québec. La proximité de la ville d'Ottawa, où le coût des loyers est plus élevé, contribue à fournir un bassin de locataires désirant se loger à meilleur coût. De plus, l'expansion prévue dans le secteur de l'éducation supérieure, qui se traduira par l'arrivée d'étudiants qui chercheront à se loger, combinée à un contexte où l'accès à la propriété est plus difficile, devrait favoriser le secteur locatif dans l'Outaouais.

Les compressions effectuées au cours des dernières années dans la fonction publique fédérale ont contribué à plomber le dynamisme de l'économie régionale. Cependant, cette vague de coupes est pratiquement terminée, ce qui contribuera à stabiliser l'économie de la région. De plus, la région de l'Outaouais travaille activement à diversifier son économie, en misant notamment sur le tourisme et la transformation forestière.

Autres faits saillants régionaux

La région de Lanaudière, avec 1 695 et 1 654 mises en chantier prévues en 2014 et en 2015 (ce qui représente une hausse de 17 %, suivie d'une baisse de 2 %), devrait tirer son épingle du jeu en 2014 et constituer la région la plus dynamique du Québec en 2014. La croissance de la population, l'expansion du secteur manufacturier régional (malgré la fermeture de l'usine Electrolux), l'amélioration des perspectives économiques américaines et mondiales sont autant de facteurs qui alimenteront la croissance de la région en 2014. Le marché du travail, à l'image de la situation de l'économie régionale, affichera un dynamisme certain.

La région Montérégie-Suroît, avec ses 1 469 et 1 429 mises en chantier prévues pour 2014 et 2015 (ce qui représente une hausse de 15 % suivie d'une baisse de 3 %), devrait aussi se situer en 2014 parmi les régions les plus dynamiques du Québec. La diminution de 3 % en 2015, devrait correspondre à la baisse attendue dans l'ensemble du Québec. Une solide performance de l'économie régionale et des perspectives d'investissement et de développement favorables seront freinées par un solde migratoire négatif chez les jeunes de 15 à 24 ans (qui quitteront la région pour leurs études ou pour occuper un emploi hors région), ce qui réduira la disponibilité de la main-d'œuvre. Cependant, un accroissement rapide du nombre de ménages dans la région permettra d'augmenter le bassin d'accédants à la propriété.

La région de l'Estrie, avec ses 1 576 et 1 501 mises en chantier prévues pour 2014 et 2015 (ce qui représente des baisses respectives de 1 % et 5 %), devrait connaître un marché moins dynamique que l'ensemble du Québec. En 2013 et 2014, la croissance économique régionale devrait être inférieure à la moyenne provinciale. Malgré des prévisions de croissance régionale d'emploi favorables, la région fait face à un défi démographique qui a un impact indiscutable sur le secteur de l'habitation. En Estrie, on prévoit une croissance de la population inférieure à la moyenne québécoise, ce qui est attribuable à un solde migratoire négatif, à un taux de natalité plus faible ainsi qu'à un vieillissement de la population plus prononcé qu'ailleurs au Québec. La Ville de Sherbrooke a modifié en février 2014 son règlement concernant la tarification des travaux municipaux associés au développement résidentiel, ce qui a augmenté le coût du développement résidentiel, réduit l'abordabilité et freiné l'accès à la propriété.

La région de la Mauricie, avec ses 1 031 et 957 mises en chantier prévues pour 2014 et 2015 (des baisses respectives de 10 % et 7 %), devrait enregistrer une baisse des mises en chantier en 2014, alors que l'ensemble du Québec connaît une hausse. La baisse prévue en 2015 sera plus prononcée que la baisse prévue pour l'ensemble des régions en 2015. Affichant des perspectives de croissance économique inférieures à la moyenne québécoise, cette région dont le développement économique dépend traditionnellement du secteur manufacturier vit un autre choc en 2014, avec l'annonce de la fermeture de l'usine Laurentide de Produits forestiers Résolu de Shawinigan, une ville qui misait par ailleurs sur l'usine de silicium de FerroAtlántica pour dynamiser son économie (FerroAtlántica a choisi d'établir son usine sur la Côte-Nord). De plus, la fermeture anticipée de l'usine Rio Tinto Alcan de Shawinigan ainsi que la fermeture de la centrale nucléaire Gentilly-2 (pour ne nommer que celles-là) et les pertes d'emplois associées constituent à court terme des défis pour l'économie de la région. Toutefois, la multiplication des projets de développement économiques, tels ceux de la nouvelle usine IFFCO à Bécancour, l'ouverture d'un centre d'appels à Trois-Rivières et l'expansion de l'usine Marmen devraient contribuer à stimuler l'emploi dans la région.

Conclusion

Les mises en chantier à date en 2014 pointent vers une croissance modeste de près de 1 % après une année 2013 marquée par une baisse de plus de 20 %. Compte tenu du resserrement des conditions d'emprunt, des hausses appréhendées des taux hypothécaires, des perspectives d'emploi et de croissance économique décevantes, et plus généralement parce que l'environnement ne favorise ni l'abordabilité de l'habitation ni l'accès à la propriété, l'APCHQ ne perçoit pas les signes concrets d'un marché de l'habitation doté de solides assises. Après 2014, une année de répit, les mises en chantier devraient décroître de 2,6 % en 2015.

Annexe 1

Mises en chantier au Québec selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Mises en chantier au Québec, régions de l'APCHQ : 2013

Régions APCHQ	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total					
Bois-Francs	162	74	-	-	236	122	97	-	455	1 %
Outaouais	414	186	170	34	804	499	563	-	1 866	6 %
Lanaudière	601	80	5	34	720	428	305	-	1 453	5 %
Montréal métropolitain	2 920	634	453	63	4 070	8 108	2 332	240	14 750	46 %
Abitibi	344	20	6	14	384	62	286	-	732	2 %
Québec	918	528	97	20	1 563	1 565	1 604	47	4 779	15 %
Saguenay	253	170	32	32	487	34	287	-	808	3 %
Estrie	515	244	99	38	896	78	615	-	1 589	5 %
Beauce-Appalaches	105	34	9	10	158	38	65	-	261	1 %
Montérégie-Suroît	439	141	54	2	636	352	293	-	1 281	4 %
Mauricie	370	150	9	18	547	70	527	-	1 144	4 %
Est-du-Québec	400	88	-	16	504	37	232	-	773	2 %
Centre-du-Québec	327	40	-	2	369	36	114	-	519	2 %
Haute-Yamaska	377	162	23	16	578	94	363	-	1 035	3 %
Côte-Nord	61	10	-	4	75	-	-	-	75	0,2 %
Lac-Saint-Jean	125	42	-	8	175	6	76	-	257	1 %
Total des régions	**8 331**	**2 603**	**957**	**311**	**12 202**	**11 529**	**7 759**	**287**	**31 777**	**100 %**

Mises en chantier au Québec – régions de l'APCHQ : prévisions 2014

Régions APCHQ	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total					
Bois-Francs	130	80	-	4	214	30	200	-	444	1 %
Outaouais	360	220	136	70	786	700	450	-	1 936	6 %
Lanaudière	610	105	12	44	771	565	360	-	1 695	5 %
Montréal métropolitain	2 200	610	450	40	3 300	9 100	2 500	400	15 300	47 %
Abitibi	280	20	-	33	333	83	250	-	666	2 %
Québec	900	610	48	19	1 577	1 500	1 900	-	4 977	15 %
Saguenay	250	160	15	26	451	34	290	-	775	2 %
Estrie	500	240	120	38	898	128	550	-	1 576	5 %
Beauce-Appalaches	105	40	15	15	175	42	65	-	282	1 %
Montérégie-Suroît	400	150	120	4	674	420	375	-	1 469	4 %
Mauricie	322	115	-	6	444	187	400	-	1 031	3 %
Est-du-Québec	328	125	-	12	465	16	300	-	781	2 %
Centre-du-Québec	324	42	-	6	372	36	118	-	526	2 %
Haute-Yamaska	360	184	24	12	580	100	370	-	1 050	3 %
Côte-Nord	40	4	-	-	44	-	30	-	74	0,2 %
Lac-Saint-Jean	124	40	-	10	174	-	80	-	254	1 %
Total des régions	**7 233**	**2 745**	**940**	**339**	**11 256**	**12 940**	**8 238**	**400**	**32 835**	**100 %**
Parts des marchés visés										5 165
Autres régions	*4 645*				*4 645*	*258*	*207*	*55*	5 165	
					90 %	5 %	4 %	1 %		
Total des mises en chantier	**11 878**	**2 745**	**940**	**339**	**15 901**	**13 199**	**8 445**	**455**	**38 000**	

Mises en chantier au Québec, régions de l'APCHQ : prévisions 2015

Régions APCHQ	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total					
Bois-Francs	125	65	-	4	194	25	200	-	419	1 %
Outaouais	350	200	130	70	750	625	450	-	1 825	6 %
Lanaudière	605	100	15	44	764	530	360	-	1 654	5 %
Montréal métropolitain	2 020	550	395	40	3 005	9 100	2 875	200	15 180	48%
Abitibi	250	20	-	30	300	80	225	-	605	2 %
Québec	830	550	45	19	1 444	1 425	1 900	-	4 769	15 %
Saguenay	225	160	15	26	426	34	290	-	750	2 %
Estrie	485	230	100	36	851	120	530	-	1 501	5 %
Beauce-Appalaches	100	30	10	15	155	40	65	-	260	1 %
Montérégie-Suroît	395	140	120	4	659	395	375	-	1 429	4 %
Mauricie	310	105	-	2	417	180	360	-	957	3 %
Est-du-Québec	310	110	-	10	430	10	280	-	720	2 %
Centre-du-Québec	310	40	-	6	356	36	110	-	502	2 %
Haute-Yamaska	360	160	20	12	552	100	370	-	1 022	3 %
Côte-Nord	35	4	-	-	39	-	30	-	69	0,2 %
Lac-Saint-Jean	115	36	-	8	159	-	80	-	239	1 %
Ensemble des régions	**6 825**	**2 500**	**850**	**325**	**10 500**	**12 700**	**8 500**	**200**	**31 900**	**100 %**
Parts des marchés visés										5 100
Autres régions	*4 590*				*4 590*	*255*	*255*		5 100	
					90 %	5 %	5 %			
Total des mises en chantier	**11 415**	**2 500**	**850**	**325**	**15 090**	**12 955**	**8 755**	**200**	**37 000**	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2013-2014p

	Propriétaire occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
Bois-Francs	-20 %	8 %	ND	ND	-9 %	-75 %	106 %	ND	-2 %
Outaouais	-13 %	18 %	-20 %	106 %	-2 %	40 %	-20 %	ND	4 %
Lanaudière	1 %	31 %	140 %	29 %	7 %	32 %	18 %	ND	17 %
Montréal métropolitain	-25 %	-4 %	-1 %	-36 %	-19 %	12 %	7 %	67 %	4 %
Abitibi	-19 %	0 %	-100 %	135 %	-13 %	33 %	-13 %	ND	-9 %
Québec	-2 %	16 %	-51 %	-5 %	1 %	-4 %	18 %	-100 %	4 %
Saguenay	-1 %	-8 %	-53 %	-19 %	-7 %	0 %	1 %	ND	-4 %
Estrie	-3 %	-2 %	21 %	0 %	0 %	64 %	-11 %	ND	-1 %
Beauce-Appalaches	0 %	18 %	67 %	50 %	11 %	11 %	0 %	ND	8 %
Montérégie-Suroît	-9 %	6 %	122 %	81 %	6 %	19 %	28 %	ND	15 %
Mauricie	-13 %	-23 %	-100 %	-66 %	-19 %	168 %	-24 %	ND	-10 %
Est-du-Québec	-18 %	42 %	ND	-25 %	-8 %	-58 %	29 %	ND	1 %
Centre-du-Québec	-1 %	5 %	ND	186 %	1 %	0 %	4 %	ND	1 %
Haute-Yamaska	-5 %	14 %	4 %	-25 %	0 %	6 %	2 %	ND	1 %
Côte-Nord	-34 %	-80 %	ND	-100 %	-41 %	ND	ND	ND	-1 %
Lac-Saint-Jean	-1 %	-5 %	ND	25 %	-1 %	-100 %	5 %	ND	-1 %
Ensemble des régions	**-13 %**	**5 %**	**-2 %**	**9 %**	**-8 %**	**12 %**	**6 %**	**39 %**	**3 %**

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2014p-2015p

	Propriétaire occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
Bois-Francs	-4 %	-19 %	ND	0 %	-9 %	-17 %	0 %	ND	-6 %
Outaouais	-3 %	-9 %	-4 %	0 %	-5 %	-11 %	0 %	ND	-6 %
Lanaudière	-1 %	-4 %	25 %	0 %	-1 %	-6 %	0 %	ND	-2 %
Montréal métropolitain	-8 %	-10 %	-12 %	0 %	-9 %	0 %	15 %	-50 %	-1 %
Abitibi	-11 %	0 %	ND	-8 %	-10 %	-3 %	-10 %	ND	-9 %
Québec	-8 %	-10 %	-5 %	0 %	-8 %	-5 %	0 %	ND	-4 %
Saguenay	-10 %	0 %	0 %	0 %	-6 %	0 %	0 %	ND	-3 %
Estrie	-3 %	-4 %	-17 %	-5 %	-5 %	-8 %	-4 %	ND	-5 %
Beauce-Appalaches	-5 %	-25 %	-33 %	0 %	-11 %	-5 %	0 %	ND	-5 %
Montérégie-Suroît	-1 %	-7 %	0 %	0 %	-2 %	-8 %	0 %	ND	-3 %
Mauricie	-4 %	-9 %	ND	-66 %	-6 %	-4 %	-10 %	ND	-7 %
Est-du-Québec	-5 %	-12 %	ND	-17 %	-8 %	-36 %	-7 %	ND	-8 %
Centre-du-Québec	-4 %	-5 %	ND	0 %	-4 %	0 %	-7 %	ND	-5 %
Haute-Yamaska	0 %	-13 %	-17 %	0 %	-5 %	0 %	0 %	ND	-3 %
Côte-Nord	-13 %	0 %	ND	ND	-11 %	ND	0 %	ND	-7 %
Lac-Saint-Jean	-7 %	-10 %	ND	-20 %	-9 %	ND	0 %	ND	-6 %
Ensemble des régions	**-6 %**	**-9 %**	**-10 %**	**-4 %**	**-7 %**	**-2 %**	**3 %**	**-50 %**	**-3 %**
Total des mises en chantier	**-4 %**	**-9 %**	**-10 %**	**-4 %**	**-5 %**	**-2 %**	**4 %**	**-56 %**	**-3 %**

Mises en chantier au Québec — Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

		Propriétaire occupant								
Bois-Francs	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2008	148	120	0	4	272	24	138	0	434
	2009	133	94	0	8	235	30	91	0	356
	2010	167	118	0	2	285	56	299	0	640
	2011	157	138	0	6	301	8	202	0	511
	2012	119	72	0	4	195	73	72	0	340
	2013	162	74	0	0	236	122	97	0	455
	2014 (6 mois)	60	42	0	2	104	14	106	0	224
	2014 p	*130*	*80*	*0*	*4*	*214*	*30*	*200*	*0*	*444*
	2015 p	*125*	*65*	*0*	*4*	*194*	*25*	*200*	*0*	*419*
	Variation 2013-2014 p	*11*	*8*	*0*	*0*	*19*	*-43*	*128*	*0*	*-11*
	Variation 2014 p-2015 p	*9 %*	*11 %*	*ND*	*0 %*	*10 %*	*-59 %*	*178 %*	*ND*	*-2 %*
		-5	*-15*	*0*	*0*	*-20*	*-5*	*0*	*0*	*-25*
		-4 %	*-19 %*	*ND*	*ND*	*-9 %*	*-17 %*	*0 %*	*ND*	*-6 %*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
	2013	*35,6 %*	*16,3 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*51,9 %*	*26,8 %*	*21,3 %*	*0,0 %*	*100 %*
	2014 p	*29,3 %*	*18,0 %*	*0,0 %*	*0,9 %*	*48,2 %*	*6,8 %*	*45,0 %*	*0,0 %*	*100 %*
	2015 p	*29,8 %*	*15,5 %*	*0,0 %*	*1,0 %*	*46,3 %*	*6,0 %*	*47,7 %*	*0,0 %*	*100 %*

Mises en chantier au Québec — Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Outaouais

Année	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2008	1,166	898	179	32	2,074	532	730	77	3,413
2009	1,105	730	207	46	2,088	640	386	57	3,171
2010	888	752	199	24	1,944	436	467	81	2,847
2011	842	380	265	34	1,521	557	277	130	2,485
2012	617	480	171	112	1,380	621	730	0	2,711
2013	414	188	170	34	804	496	563	0	1,868
2014 (6 mois)	166	138	86	48	417	341	219	0	977
2014 p	*380*	*220*	*130*	*70*	*780*	*700*	*450*	*0*	*1,930*
2015 p	*350*	*200*	*130*	*70*	*750*	*625*	*450*	*0*	*1,825*
Variation 2013-2014 p	-257	-240	-35	-42	-574	79	-280	0	79
	-42 %	-52 %	-26 %	-38 %	-42 %	13 %	-38 %	ND	4 %
Variation 2014 p-2015 p	-10	-20	-6	0	-36	-75	0	0	-111
	-3 %	-9 %	-9 %	0 %	-5 %	-11 %	0 %	ND	-6 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	22,2 %	10,0 %	9,1 %	1,8 %	43,1 %	26,7 %	30,2 %	0,0 %	100 %
2014 p	18,6 %	11,4 %	7,0 %	3,6 %	40,6 %	36,2 %	23,2 %	0,0 %	100 %
2015 p	19,2 %	11,0 %	7,1 %	3,8 %	41,1 %	34,2 %	24,7 %	0,0 %	100 %

Lanaudière

Année	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2008	1,190	108	54	150	1,500	247	636	50	2,433
2009	1,020	150	60	114	1,344	352	423	0	2,119
2010	1,248	88	47	129	1,512	693	438	0	2,643
2011	1,085	86	19	150	1,340	620	529	0	2,489
2012	845	78	40	101	1,064	577	339	0	1,980
2013	801	80	5	34	720	428	305	0	1,453
2014 (6 mois)	234	40	5	18	297	216	133	0	646
2014 p	*610*	*105*	*12*	*44*	*771*	*566*	*360*	*0*	*1,699*
2015 p	*605*	*100*	*15*	*44*	*764*	*530*	*360*	*0*	*1,654*
Variation 2013-2014 p	-235	27	-28	-57	-293	-12	21	0	342
	-28 %	34 %	-70 %	-56 %	-29 %	-2 %	6 %	ND	17 %
Variation 2014 p-2015 p	-5	-5	3	0	-7	-35	0	0	-41
	-1 %	-4 %	60 %	0 %	-1 %	-6 %	0 %	ND	-3 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	41,4 %	5,5 %	0,3 %	2,3 %	49,6 %	29,5 %	21,0 %	0,0 %	100 %
2014 p	36,0 %	6,2 %	0,7 %	2,6 %	45,5 %	33,3 %	21,2 %	0,0 %	100 %
2015 p	36,6 %	6,0 %	0,9 %	2,7 %	46,2 %	32,0 %	21,8 %	0,0 %	100 %

Montréal métropolitain

Année	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2008	5,595	806	806	444	7,651	7926	3911	264	19,752
2009	4,733	818	674	494	6,719	7089	2788	604	17,200
2010	4,898	1194	855	846	7,593	9442	2178	401	19,614
2011	4,114	1046	806	550	6,518	11914	2348	534	21,312
2012	3,578	868	729	499	5,674	11095	2099	73	18,941
2013	2,920	834	453	63	4,070	8108	2332	240	14,750
2014 (6 mois)	1,229	336	252	20	1,837	5126	763	338	8,064
2014 p	*2,200*	*810*	*450*	*40*	*3,300*	*9100*	*2500*	*400*	*15,300*
2015 p	*2,020*	*550*	*395*	*40*	*3,005*	*9100*	*2875*	*200*	*15,180*
Variation 2013-2014 p	-720	-24	-3	-23	-770	1344	168	160	550
	-25 %	-4 %	-1 %	-37 %	-19 %	36 %	7 %	67 %	4 %
Variation 2014 p-2015 p	-180	-60	-55	0	-295	0	375	-200	-120
	-8 %	-10 %	-22 %	0 %	-9 %	0 %	15 %	-50 %	-1 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	19,8 %	4,3 %	3,1 %	0,4 %	27,6 %	55,0 %	15,8 %	1,6 %	100 %
2014 p	14,4 %	4,0 %	2,9 %	0,3 %	21,6 %	58,5 %	16,3 %	2,6 %	100 %
2015 p	13,3 %	3,6 %	2,6 %	0,3 %	19,8 %	59,9 %	18,9 %	1,3 %	100 %

Abitibi

Année	Propriétaire occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
2008	261	8	0	6	275	0	3	0	278
2009	219	0	0	18	237	0	52	0	289
2010	288	4	3	8	303	0	82	0	385
2011	293	6	0	14	313	0	320	0	633
2012	279	2	0	18	299	0	30	0	329
2013	344	20	6	14	384	62	286	0	732
2014 (6 mois)	74	2	0	16	92	40	27	0	159
2014 p	*280*	*20*	*0*	*33*	*333*	*83*	*250*	*0*	*666*
2015 p	*250*	*20*	*0*	*30*	*300*	*80*	*225*	*0*	*605*
Variation 2013-2014 p	-64	0	-6	19	-51	21	-36	0	-66
	-19 %	0 %	ND	136 %	-13 %	ND	-13 %	ND	-9 %
Variation 2014 p-2015 p	-30	0	0	-3	-33	-3	-25	0	-61
	-11 %	0 %	ND	-19 %	-10 %	ND	-10 %	ND	-9 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	47,0 %	2,7 %	0,8 %	1,9 %	52,5 %	8,5 %	39,1 %	0,0 %	100 %
2014 p	42,1 %	3,0 %	0,0 %	5,0 %	50,0 %	12,4 %	37,6 %	0,0 %	100 %
2015 p	41,3 %	3,3 %	0,0 %	5,0 %	49,6 %	13,2 %	37,2 %	0,0 %	100 %

Mises en chantier au Québec — Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Québec

Année	Propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2006	2,083	542	134	192	2,951	1160	1481	111	5,693
2009	1,798	626	162	142	2,730	1319	1375	193	5,917
2010	1,821	650	212	216	3,099	1731	1787	113	6,730
2011	1,407	854	239	186	2,686	1948	857	81	5,572
2012	1,271	574	217	172	2,234	2667	1588	148	6,637
2013	918	528	97	20	1,563	1566	1604	47	4,779
2014 (6 mois)	450	314	20	8	801	553	568	0	1,922
2014 p	900	610	40	19	1,577	1500	1900	0	4,977
2015 p	830	550	45	19	1,444	1425	1900	0	4,769
Variation 2013-2014 p	-18	82	-49	-1	14	-65	296	-47	198
	-2 %	18 %	-51 %	-5 %	1 %	-4 %	18 %	-100%	4 %
Variation 2014 p-2015 p	-70	-60	-3	0	-133	-75	0	0	-208
	-8 %	-10 %	-5 %	0 %	-8 %	-14 %	0 %	ND	-4 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	19,2 %	11,0 %	2,0 %	0,4 %	32,7 %	32,7 %	33,6 %	1,0 %	100 %
2014 p	18,1 %	12,3 %	1,0 %	0,4 %	31,7 %	30,1 %	38,2 %	0,0 %	100 %
2015 p	17,4 %	11,5 %	0,9 %	0,4 %	30,3 %	29,9 %	39,8 %	0,0 %	100 %

Saguenay

Année	Propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	385	6	12	50	453	23	378	0	854
2009	333	10	0	90	433	24	119	0	576
2010	384	46	4	34	448	26	248	34	756
2011	454	80	12	46	592	14	232	0	838
2012	311	210	18	34	573	54	370	0	997
2013	253	170	32	32	487	34	287	0	808
2014 (6 mois)	89	84	6	12	171	16	149	0	336
2014 p	260	160	15	26	461	34	280	0	775
2015 p	225	160	15	26	426	34	290	0	750
Variation 2013-2014 p	-3	-10	-17	-6	-38	0	3	0	-33
	-1 %	-6 %	-53 %	-19 %	-7 %	0 %	1 %	ND	-4 %
Variation 2014 p-2015 p	-35	0	0	0	-35	0	0	0	-35
	-10 %	0 %	0 %	0 %	-8 %	0 %	0 %	ND	-3 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	31,3 %	21,0 %	4,0 %	4,0 %	60,3 %	4,2 %	35,5 %	0,0 %	100 %
2014 p	32,3 %	20,6 %	1,9 %	3,4 %	58,2 %	4,4 %	37,4 %	0,0 %	100 %
2015 p	30,0 %	21,3 %	2,0 %	3,5 %	56,8 %	4,5 %	38,7 %	0,0 %	100 %

Beauce-Appalaches

Année	Propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	154	78	12	4	248	0	33	0	279
2009	147	62	0	6	215	13	51	0	279
2010	151	56	0	16	223	4	261	0	488
2011	150	8	0	20	178	48	30	0	254
2012	102	26	0	4	192	27	61	4	284
2013	105	34	9	10	158	38	65	0	261
2014 (6 mois)	106	68	14	4	190	30	38	0	258
2014 p	105	40	15	15	175	42	65	0	282
2015 p	100	30	10	15	155	40	65	0	260
Variation 2013-2014 p	0	6	6	5	17	4	0	0	21
	0 %	18 %	ND	50 %	11 %	11 %	0 %	ND	8 %
Variation 2014 p-2015 p	-5	-10	-5	0	-20	-2	0	0	-22
	-5 %	-25 %	-33 %	0 %	-11 %	-7 %	0 %	ND	-8 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	40,2 %	13,0 %	3,4 %	3,8 %	60,5 %	14,6 %	24,9 %	0,0 %	100 %
2014 p	37,2 %	14,2 %	5,3 %	5,3 %	62,1 %	14,9 %	23,0 %	0,0 %	100 %
2015 p	38,5 %	11,5 %	3,8 %	5,8 %	59,6 %	15,4 %	25,0 %	0,0 %	100 %

Montérégie-Suroît

Année	Propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	1,237	178	106	6	1,527	260	377	36	2,200
2009	961	164	81	16	1,222	368	424	108	2,151
2010	1,091	158	145	18	1,412	523	322	71	2,328
2011	753	186	155	14	1,108	499	143	0	1,750
2012	631	252	216	26	1,125	530	186	0	1,841
2013	439	141	54	2	636	352	293	0	1,281
2014 (6 mois)	220	74	48	2	342	228	200	0	770
2014 p	400	150	120	4	674	420	375	0	1,469
2015 p	395	140	130	4	669	395	375	0	1,439
Variation 2013-2014 p	-39	9	66	2	38	68	82	0	188
	-9 %	6 %	122 %	81 %	6 %	19 %	28 %	ND	15%
Variation 2014 p-2015 p	-5	-10	0	0	-15	-25	0	0	-40
	-1 %	-7 %	0 %	ND	-2 %	-11 %	0 %	ND	-3 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	34,3 %	11,0 %	4,2 %	0,2 %	49,8 %	27,5 %	22,9 %	0,0 %	100 %
2014 p	27,2 %	10,2 %	8,2 %	0,2 %	45,9%	28,6 %	25,5 %	0,0 %	100 %
2015 p	27,6 %	9,8 %	8,4 %	0,3 %	46,1 %	27,6 %	26,2 %	0,0 %	100 %

Mises en chantier au Québec — Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Mauricie

Année	Propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	485	128	8	20	621	78	595	0	1,294
2009	444	96	0	12	552	26	597	12	1,187
2010	453	214	0	12	679	28	1151	0	1,858
2011	418	196	0	24	638	124	517	0	1,279
2012	426	210	3	20	659	237	392	0	1,288
2013	370	150	9	18	547	70	527	0	1,144
2014 (6 mois)	159	56	0	3	218	91	186	0	494
2014 p	*322*	*115*	*0*	*8*	*444*	*197*	*400*	*0*	*1,031*
2015 p	*310*	*105*	*0*	*2*	*417*	*180*	*360*	*0*	*957*
Variation 2013-2014 p	-48	-35	-9	-12	-103	117	-127	0	-113
	-13 %	-23 %	-100 %	-66 %	-19 %	168 %	-24 %	ND	-10 %
Variation 2014 p-2015 p	-12	-10	0	-4	-27	-7	-40	0	-74
	-4 %	-9 %	ND	-66 %	-6 %	-8 %	-10 %	ND	-7 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	32,3 %	13,1 %	0,8 %	1,6 %	47,8 %	6,1 %	46,1 %	0,0 %	100 %
2014 p	31,2 %	11,2 %	0,0 %	0,8 %	43,0 %	19,2 %	38,8 %	0,0 %	100 %
2015 p	32,4 %	11,0 %	0,0 %	0,2 %	43,6 %	18,8 %	37,6 %	0,0 %	100 %

Est-du-Québec

Année	propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	398	72	12	12	494	80	184	0	758
2009	360	66	0	34	460	4	177	27	668
2010	380	128	9	10	527	12	309	0	848
2011	349	138	0	5	492	0	536	0	1,028
2012	482	160	20	16	678	15	143	0	836
2013	400	88	0	16	504	37	232	0	773
2014 (6 mois)	122	66	0	6	188	8	176	0	372
2014 p	*328*	*126*	*0*	*12*	*466*	*16*	*300*	*0*	*791*
2015 p	*310*	*110*	*0*	*10*	*430*	*10*	*280*	*0*	*720*
Variation 2013-2014 p	-72	37	0	-4	-38	-21	68	0	8
	-18 %	42 %	ND	-25 %	-8 %	-58 %	29 %	ND	1 %
Variation 2014 p-2015 p	-18	-15	0	-2	-35	-6	-20	0	-91
	-5 %	-12 %	ND	-17 %	-8 %	-89 %	-7 %	ND	-4 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	51,7 %	11,4 %	0,0 %	2,1 %	65,2 %	4,8 %	30,0 %	0,0 %	100 %
2014 p	42,0 %	16,0 %	0,0 %	1,5 %	59,6 %	2,0 %	38,4 %	0,0 %	100 %
2015 p	43,1 %	15,3 %	0,0 %	1,4 %	59,7 %	1,4 %	38,9 %	0,0 %	100 %

Centre-du-Québec

Année	propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	376	30	0	14	420	20	298	0	738
2009	362	38	0	14	414	0	162	0	576
2010	481	60	0	18	539	6	208	36	791
2011	396	54	0	4	454	8	150	0	612
2012	485	68	0	8	539	11	110	0	660
2013	327	40	0	2	369	36	114	0	519
2014 (6 mois)	140	18	0	3	159	4	130	0	293
2014 p	*324*	*42*	*0*	*6*	*372*	*36*	*118*	*0*	*526*
2015 p	*310*	*40*	*0*	*6*	*356*	*36*	*110*	*0*	*502*
Variation 2013-2014 p	-3	2	0	4	3	0	4	0	7
	-1 %	5 %	ND	186 %	1 %	0 %	4 %	ND	1 %
Variation 2014 p-2015 p	-14	-2	0	0	-16	0	-8	0	-24
	-4 %	-5 %	ND	ND	-4 %	0 %	-7 %	ND	-5 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	63,0 %	7,7 %	0,0 %	0,4 %	71,1 %	6,9 %	22,0 %	0,0 %	100 %
2014 p	61,8 %	8,0 %	0,0 %	1,1 %	70,7 %	6,8 %	22,4 %	0,0 %	100 %
2015 p	61,8 %	8,0 %	0,0 %	1,1 %	70,9 %	7,2 %	21,9 %	0,0 %	100 %

Haute-Yamaska

Année	propriétaire occupant: Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2008	464	134	20	34	652	236	541	24	1,453
2009	322	144	22	20	508	227	197	19	951
2010	376	144	31	22	573	254	491	0	1,318
2011	313	118	44	16	491	140	343	0	974
2012	479	200	42	34	755	190	308	0	1,253
2013	377	162	23	16	578	94	363	0	1,035
2014 (6 mois)	131	108	19	4	260	73	120	0	453
2014 p	*360*	*184*	*24*	*12*	*580*	*100*	*370*	*0*	*1,050*
2015 p	*360*	*160*	*20*	*12*	*552*	*100*	*370*	*0*	*1,022*
Variation 2013-2014 p	-17	22	1	-4	2	6	7	0	15
	-5 %	14 %	ND	-25 %	0 %	6 %	2 %	ND	1 %
Variation 2014 p-2015 p	0	-24	-4	0	-28	0	0	0	-28
	0 %	-13 %	ND	ND	-5 %	0 %	0 %	ND	-3 %
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
2013	36,4 %	15,7 %	2,2 %	1,5 %	55,8 %	9,1 %	35,1 %	0,0 %	100 %
2014 p	34,3%	17,5 %	2,3 %	1,1 %	55,3 %	9,5 %	35,2 %	0,0 %	100 %
2015 p	35,2 %	15,7 %	2,0 %	1,2 %	54,0 %	9,8 %	36,2 %	0,0 %	100 %

Mises en chantier au Québec — Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Côte-Nord		propriétaire occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2008	67	8	0	0	75	24	3	0	102
	2009	72	0	0	0	72	0	24	0	96
	2010	68	8	8	8	88	0	150	25	263
	2011	67	2	0	16	85	0	62	0	147
	2012	132	2	6	34	174	12	36	0	222
	2013	61	10	0	4	75	0	0	0	75
	2014 (6 mois)	22	2	0	0	24	0	15	0	39
	2014 p	40	4	0	0	44	0	30	0	74
	2015 p	35	4	0	0	39	0	30	0	69
	Variation 2013-2014 p	-21	-6	0	-4	-31	0	30	0	-1
		-34 %	-60 %	ND	-100 %	-41 %	ND	ND	ND	-1 %
	Variation 2014 p-2015 p	-5	0	0	0	-5	0	0	0	-5
		-13 %	0 %	ND	ND	-11 %	ND	ND	ND	-7 %
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
	2013	81,3 %	13,3 %	0,0 %	5,3 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100 %
	2014 p	54,1 %	5,4 %	0,0 %	0,0 %	59,5 %	0,0 %	40,5 %	0,0 %	100 %
	2015 p	50,7 %	5,8 %	0,0 %	0,0 %	56,5 %	0,0 %	43,5 %	0,0 %	100 %

Lac-Saint-Jean		propriétaire occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2008	198	8	11	42	263	8	27	0	298
	2009	136	6	0	28	170	0	20	0	190
	2010	137	14	0	12	163	16	183	0	362
	2011	183	46	0	20	229	0	111	0	340
	2012	153	68	4	8	233	32	46	0	311
	2013	125	42	0	8	175	8	76	0	257
	2014 (6 mois)	53	16	0	4	73	0	4	0	77
	2014 p	124	40	0	10	174	0	80	0	254
	2015 p	115	36	0	8	159	0	80	0	239
	Variation 2013-2014 p	-1	-2	0	2	-1	-8	4	0	-3
		-1 %	-5 %	ND	25 %	-1 %	-100 %	5 %	ND	-1 %
	Variation 2014 p-2015 p	-9	-4	0	-2	-15	0	0	0	-15
		-7 %	-10 %	ND	ND	-9 %	ND	0 %	ND	-6 %
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitation									
	2013	48,6 %	16,3 %	0,0 %	3,1 %	68,1 %	2,3 %	29,6 %	0,0 %	100 %
	2014 p	48,8 %	15,7 %	0,0 %	3,9 %	68,5 %	0,0 %	31,5 %	0,0 %	100 %
	2015 p	48,1 %	15,1%	0,0 %	3,3 %	66,5 %	0,0 %	33,5 %	0,0 %	100 %

Source : Données des mises en chantier 2013 SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT,: Statistiques du logement au Canada Construction résidentielle, Mises en chantier, achèvements,logements en construction, logements achevés récemment et non écoulés 2013, avril 2014

https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=55&itm=1&fr=1409944250293

Mises en chantier 2014 et 2015, prévisions et compilations régionales APCHQ.

Annexe 2

Programme d'accession à la propriété : exemple de modalités et application

Objectif

Rehausser le taux de propriété en ajoutant 100 000 nouveaux propriétaires entre 2014 et 2020 et stimuler la demande pour les habitations neuves.

Approche

Fournir de l'aide à l'acquisition d'une mise de fonds pour l'achat d'une première maison.

Clientèle admissible

Premiers acheteurs : individus ou conjoints et conjointes qui ne sont pas propriétaires d'une résidence principale.

Modalités

- Type d'aide : contribution remboursable d'un montant équivalant à l'épargne déjà accumulée ou disponible au moment de la mise de fonds pour l'achat de la maison, y compris les sommes accumulées dans un régime enregistré d'épargne retraite (REER) et accessibles au moyen du Régime d'accès à la propriété (RAP).
- Montant maximum : 5 % de la valeur de la maison jusqu'à concurrence de 15 000 $ pour une maison neuve et 10 000 $ pour une maison existante.
- Remboursement : contribution remboursable sur une période de sept ans (deux années sans remboursement suivies d'une période de cinq années pour rembourser), ou avant échéance si revente de la propriété.
- Intérêts : possibilité de fournir une contribution remboursable avec ou sans intérêt.
- Le revenu du ménage ne devrait pas excéder 80 000 $ par année.

Impact

- Habitations neuves : en ce qui concerne une aide disponible à l'ensemble des accédants à la propriété, soit un bassin de 12 000 à 15 000 acheteurs potentiels d'habitations neuves, l'APCHQ estime qu'environ le tiers, soit 4 000 à 5 000 mises en chantier additionnelles, est attribuable à cette mesure.
- Habitations existantes : en ce qui a trait à une aide disponible à l'ensemble des accédants à la propriété, soit un bassin de 36 000 à 39 000 acheteurs potentiels d'habitations existantes, l'APCHQ estime qu'environ le tiers, soit 12 000 à 13 000 reventes additionnelles, est attribuable à cette mesure.
- Impacts nets sur les finances publiques du Québec : de 124 M$ à 159 M$ par année pendant six ans, soit des retombées de 744 M$ à 954 M$. Les calculs sont présentés à la page suivante.

Impact net estimé sur les finances publiques du Québec d'un programme d'accès à la propriété

	Mises en chantier	Reventes additionnelles	Nouveaux propriétaires
Impacts liés à la mesure	4 000 à 5 000 / année	12 000 à 13 000 / année	16 000 à 18 000 / année
Coûts estimés pour l'ensemble des accédants à la propriété répondant aux critères	15 000 $ * 3 % * 7 ans = 3 150 $ / habitation[1] X 12 000 à 15 000 habitations = 38 M$ à 47 M$	10 000 $ * 3 % * 7 ans = 2 100 $ / habitation[1] X 36 000 à 39 000 habitations =76 M$ à 82 M$	Coûts totaux 114 M$ à 129 M$
Revenus estimés pour les mises en chantier et reventes additionnelles attribuables à la mesure	44 700 $ /habitation[2] X 4 000 à 5 000 habitations = 178 M$ à 223 M$	5 000 $ / habitation[3] X 12 000 à 13 000 habitations =60 M$ à 65 M$	Revenus totaux 238 M$ à 288 M$
Impact net estimé sur les finances	140 M$ à 176 M$	- 14 M$ à -17 M$[4]	Impacts nets totaux 124 M$ à 159 M$

Notes :

Les montants sont arrondis.

1) Coût des fonds pour le gouvernement : 3 % en moyenne par année pour la durée du programme (de 2014 à 2027). Les coûts sont présentés comme la somme du coût du financement à un taux d'intérêt de 3 % par année, taux d'intérêt simple applicable au montant de la contribution remboursée à échéance. Pour une contribution de 15 000 $, le coût du capital, avec intérêt composé au lieu de l'intérêt simple, passe de 3 150 $ à 4 084 $. De plus, ni les revenus et frais exigés des bénéficiaires, ni les coûts d'administration de cette mesure, ni les mauvaises créances ne sont pris en compte dans ces calculs.

2) Les retombées pour la construction de maisons sont calculées en fonction d'un prix moyen de 250 000 $ et n'incluent que les revenus pour le gouvernement du Québec s'élevant à 44 700 $ par habitation neuve.

3) Les retombées pour les reventes de maisons sont estimées à 32 000 $[1] en dépenses de services, frais légaux, commissions de vente, déménagement, travaux de rénovation (pour le nouvel acheteur) et autres. Aux fins de ces calculs, 2 200 $ en revenus de TVQ proviennent des services (estimés à 22 000 $), et 2 800 $ en revenus de parafiscalité, impôts sur le revenu et taxe de vente sur 12 000 $ de travaux de rénovation. Les revenus totaux découlant de la vente d'une maison existante sont estimés à 5 000 $ par transaction, (2 200 $ + 2800 $), y exclus droits de mutation et autres taxes locales.

4) L'impact net ne tient pas compte des revenus potentiels associés aux mises en chantier attribuables aux acheteurs expérimentés ayant revendu leurs maisons aux premiers accédants. Par exemple, 380 mises en chantier additionnelles rapportant 44 700 $ par habitation compenseraient un impact négatif de 17 M$.

[1] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. « Retombées économiques de la vente et de l'achat de propriétés par l'entremise du système MLS © dans la province de Québec », 12 mai 2009 : http://www.fciq.ca/pdf/etudes/retombees_economiques.pdf

Annexe 3

Bénéfices financiers découlant de la propriété pour les ménages

Valeur nette* de l'ensemble des ménages du Canada, 2012

Valeur nette de l'ensemble des ménages :	**243,800 $**
Valeur nette des ménages propriétaires*	**512,000 $**
Ménages avec hypothèque	331,900 $
Ménages sans hypothèque	782,600 $
Valeur nette des ménages locataires :	**11,000 $**

Valeur nette* de l'ensemble des ménages du Québec, 2012

Valeur nette de l'ensemble des ménages :	**198,000 $**
Valeur nette des ménages propriétaires*	**464,500 $**
Ménages avec hypothèque	337,600 $
Ménages sans hypothèque	666,000 $
Valeur nette des ménages locataires :	**18,000 $**

Valeur nette* de l'ensemble des ménages âgés de 65 ans et plus au Canada, 2012

Valeur nette de l'ensemble des ménages :	**460,700 $**
Valeur nette des ménages propriétaires*	**623,000 $**
Ménages avec hypothèque	445,600 $
Ménages sans hypothèque	663,400 $
Valeur nette des ménages locataires :	**47 100 $****

Valeur nette* de l'ensemble des ménages âgés de 65 ans et plus au Québec, 2012

Valeur nette de l'ensemble des ménages :	**341,700 $**
Valeur nette des ménages propriétaires*	**538,000 $**
Ménages avec hypothèque	453 800 $**
Ménages sans hypothèque	555,300 $
Valeur nette des ménages locataires :	**ND*****

Source :

Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière 2012, compilation spéciale réalisée pour l'APCHQ

* Valeur nette médiane.

** Donnée à utiliser avec prudence.

*** Valeur non disponible en raison d'un faible niveau de fiabilité.

Annexe 4

Investissements en rénovation au Québec : tailles des marchés par régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions APCHQ		Nombre de membres APCHQ	Marché par région - moyenne 2010-2013			
			Total (000 $)	Rang	ar membre APCHQ ($	Rang
1	Bois-Francs	420	73 907	16	175 989	16
2	Outaouais	1 103	688 977	3	624 639	4
3	Lanaudière	1 636	494 212	4	302 086	14
4	Montréal métropolitain	4 626	5 679 014	1	1 227 630	2
5	Abitibi	147	167 999	12	1 142 853	3
6	Québec	2 466	1 279 694	2	518 935	5
7	Saguenay	418	187 462	11	448 474	7
8	Estrie	1 003	349 561	8	348 515	13
9	Beauce-Appalaches	558	195 477	10	350 317	12
10	Montérégie-Suroît	1 023	415 318	5	405 981	8
11	Mauricie	895	353 774	7	395 278	10
12	Est-du-Québec	599	292 912	9	489 001	6
13	Centre-du-Québec	477	142 189	13	298 091	15
14	Haute-Yamaska	919	363 913	6	395 988	9
15	Côte-Nord	57	98 518	15	1 728 388	1
16	Lac-St-Jean	297	116 745	14	393 080	11
Ensemble des régions		16 644	10 899 673		654 871	
	Légende :	Positions 1 à 5	Positions 6 à 10	Positions 11 à 16		

Illustration de la répartition régionale d'activités de rénovation additionnelles de 1 G$, impact prévu pour les régions de l'APCHQ 2014 - 2015

		Répartition régionale		Impact sur les activités régionales	
		(M$)	(%)	(%)	rang
1	Bois-Francs	9,2	0,9 %	12,4 %	2
2	Outaouais	58,4	5,8 %	8,5 %	15
3	Lanaudière	47,8	4,8 %	9,7 %	8
4	Montréal métropolitain	453,4	45,3 %	8,0 %	16
5	Abitibi	14,8	1,5 %	8,8 %	14
6	Québec	132,1	13,2 %	10,3 %	4
7	Saguenay	18,5	1,8 %	9,8 %	6
8	Estrie	33,1	3,3 %	9,5 %	10
9	Beauce-Appalaches	17,2	1,7 %	8,8 %	13
10	Montérégie-Suroît	42,7	4,3 %	10,3 %	5
11	Mauricie	33,0	3,3 %	9,3 %	11
12	Est-du-Québec	28,5	2,8 %	9,7 %	7
13	Centre-du-Québec	16,1	1,6 %	11,3 %	3
14	Haute-Yamaska	75,5	7,5 %	20,7 %	1
15	Côte-Nord	8,7	0,9 %	8,8 %	12
16	Lac-St-Jean	11,2	1,1 %	9,6 %	9
Ensemble des régions		1 000	100 %	9,2 %	
		Légende :	Positions 1 à 5	Positions 6 à 10	Positions 11 à 16